



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3434/XCI/10

Kraków, 24. 02. 2010

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie problemów i barier w zakresie sprzedaży lokali komunalnych, zgłoszoną na XCI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2010 r., uprzejmie informuję:

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków realizowana jest na zasadach cywilnoprawnych wynikających z przepisów m.in. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), jak również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903, z późn. zm.) oraz aktów prawa miejscowego stanowiącego przez uprawnione do tego organy Gminy Miejskiej Kraków.

W latach 2007-2009 nastąpiły zmiany w prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego z uwagi na toczące się postępowanie sądowo - administracyjne w związku z zaskarżeniem uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.). W wyniku tego sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców została wstrzymana na okres prawie 9 miesięcy. Wznowienie sprzedaży lokali mieszkalnych z końcem 2007 r. na dotychczasowych zasadach, tj. z 90% bonifikatą, a także znaczne podwyżki opłat czynszowych spowodowały, że nastąpiło wzmożone zainteresowanie najemców wykupem najmowanych lokali mieszkalnych. Z tej przyczyny do Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa wpłynęła duża ilość wniosków dotyczących wykupu od Gminy najmowanych lokali komunalnych, skutkiem czego, z uwzględnieniem wniosków złożonych przez najemców jeszcze przed zaskarżeniem uchwały czas oczekiwania na rozpoczęcie realizacji poszczególnych wniosków uległ znacznemu wydłużeniu.

Ad 1.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2009 z podziałem na miesiące.

<i>Miesiąc</i>	<i>Rok 2008</i>	<i>Rok 2009</i>
<i>Styczeń</i>	207	0
<i>Luty</i>	87	0
<i>Marzec</i>	120	0

<i>Kwiecień</i>	<i>13</i>	<i>15</i>
<i>Maj</i>	<i>12</i>	<i>17</i>
<i>Czerwiec</i>	<i>14</i>	<i>21</i>
<i>Lipiec</i>	<i>22</i>	<i>24</i>
<i>Sierpień</i>	<i>33</i>	<i>40</i>
<i>Wrzesień</i>	<i>39</i>	<i>132</i>
<i>Październik</i>	<i>65</i>	<i>82</i>
<i>Listopad</i>	<i>125</i>	<i>76</i>
<i>Grudzień</i>	<i>128</i>	<i>197</i>
<i>Razem</i>	<i>865</i>	<i>604</i>

Ad 2.

Zgodnie z procedurą GS-21 najemca składa wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego we właściwej dla miejsca zamieszkania administracji, która po zweryfikowaniu wniosku przesyła go do Zarządu Budynków Komunalnych. Jednym z głównych problemów występujących przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zakresie spraw prowadzonych przez ZBK jest kwestia dokumentacji architektoniczno – budowlanej. Wykonanie dokumentacji architektoniczno – budowlanej budynków, w których Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych (i użytkowych), zlecane jest firmom wybieranym w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 223 poz. 1655 z późn. zm.) w drodze postępowania przetargowego. Konieczność „wyboru” wykonawcy składającego w ofercie najniższą cenę, często przekłada się na niską jakość wykonywanego dzieła, o czym świadczą cztery lata doświadczeń ZBK w powyższym zakresie. Działając zgodnie z procedurą ZBK-29 „Sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedaż ułamkowej części gruntu pod budynkiem” oraz uchwałą Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, ZBK przesyła dokumentację danego budynku do zarządu wspólnoty mieszkaniowej, administratora lokali będących jeszcze własnością Gminy, a następnie do Wydziału Skarbu Miasta. Każdy z ww. adresatów ma możliwość (a nawet powinnośc) skontrolowania otrzymanej inwentaryzacji. Właściciele lokali mieszkalnych tworzący wspólnotę mieszkaniową danej nieruchomości często odmawiają udostępnienia ich lokali do pomiarów, nie widząc w takich działaniach żadnego interesu prawnego. Postępowanie takie znacznie opóźnia wykonanie inwentaryzacji, a często wręcz uniemożliwia wykonawcy rzetelne sporządzenie dokumentacji budynku. Ponadto wspólnoty mieszkaniowe w wielu przypadkach nie akceptują przekazanych im dokumentacji (wykonanych prawidłowo), a ZBK nie dysponuje żadnymi możliwościami prawnymi służącymi do uzyskania powyższej akceptacji. Niechęć wspólnot mieszkaniowych do akceptowania dokumentacji spowodowana jest w większości przypadków obawą o konieczność prostowania udziałów a co za tym idzie, ponoszenia przez nie ewentualnych kosztów tego postępowania. W związku z powyższym, podjęte zostały prace zmierzające do zmiany ww. uchwały w kierunku umożliwiającym przeliczanie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, jedynie po weryfikacji dokumentacji przez wspólnotę mieszkaniową. Projekt odpowiedniej uchwały został opracowany i przekazany pod obrady Rady Miasta Krakowa, która w dniu 13 stycznia 2010 r. podjęła uchwałę Nr XC/1203/10 Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie

bezprzetargowym na rzecz najemców oraz uchwały Nr LIX/757/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008 r. w sprawie przenoszenia przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty (wejście w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego). Zgodnie ze zmianą uchwały zastrzeżenia wspólnoty mieszkaniowej nie mające wpływu na możliwość obliczenia prawidłowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz brak odpowiedzi na wystąpienie Gminy Miejskiej Kraków o weryfikację inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, nie wstrzymują sprzedaży lokali położonych w budynku.

Część dokumentacji posiada różnego typu wady i błędy, które są usuwane przez wykonawców - ze względu na brak ich należytej staranności - często wielokrotnie i przez długi czas. W skrajnych przypadkach ZBK jest zmuszony dochodzić swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego z tytułu kar umownych za nieusunięcie wad dzieła w terminie.

W celu usprawnienia i przyspieszenia pracy, ZBK podejmuje działania zmierzające do aktualizacji części dokumentacji, w których minął umowny termin gwarancji, poprzez ich zlecenie firmom zewnętrznym. Dodatkowo Referat Dokumentacji Technicznych i Wykupu Lokali ZBK został poszerzony o nowe osoby, które dokonują weryfikacji poprawności pozostałych części dokumentacji (w roku 2009 poprawiono w ten sposób 75 dokumentacji). Jednak ze względu na ciągłą konieczność weryfikacji posiadanych oraz odbieranych od wykonawców na bieżąco dokumentacji, w skali roku możliwe jest zlecenie tylko ograniczonej ilości dokumentacji. Znaczna część inwentaryzacji zlecana jest na skutek roszczeń wspólnot w tym zakresie, które niekoniecznie znajdują odzwierciedlenie w złożonych wnioskach o wykup lokali z inwentaryzowanego budynku.

Wydział Skarbu Miasta realizuje wnioski zgodnie z datą ich wpływu do swojej siedziby. Aktualnie realizowane są wnioski, które zostały zarejestrowane w 2008 r. a zatem termin realizacji wniosków przez Wydział Skarbu Miasta obejmuje 2-letni okres nie wliczając terminu ich złożenia przez wnioskodawcę w administracji. Z analizy przesyłanych wniosków wynika, iż zarejestrowane wnioski w 2008 r. złożone zostały przez najemców we właściwej administracji w latach 2006-2007, zatem aktualny termin realizacji szacowany jest na okres 2-4 lat licząc od daty złożenia wniosku przez najemcę.

Ad 3.

Jak informuję powyżej w latach 2007-2009 zaobserwowana została tendencja nasilonego zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych. Sytuacja taka była związana z prowadzonym postępowaniem sądowo-administracyjnym, jak również podwyżkami opłat czynszowych.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. w Referacie Dokumentacji Technicznych i Wykupu Lokali ZBK oczekiwały na realizację 1193 wnioski o wykup lokali mieszkalnych (dane za lata 2007-2009). Przedstawiając powyższe w rozbiciu na lata, statystyka kształtuje się następująco: rok 2007 – 270 wniosków, rok 2008 – 445 wniosków, rok 2009 – 478 wniosków.

W latach 2007 - 2009 ZBK przekazał Wydziałowi Skarbu Miasta ponad 4700 wniosków, z czego w roku 2007 – 1051 wniosków, w roku 2008 - 1864 wnioski, natomiast w roku 2009 - 1817 wniosków. Wydział Skarbu Miasta nie prowadził statystyk w zakresie ilości spraw oczekujących na realizację na koniec każdego roku. Szacunkowo na podstawie porównania ilości zarejestrowanych i nie zrealizowanych wniosków aktualnie w zasobach tego Wydziału znajduje się ponad 4700 niezrealizowanych wniosków. W tej liczbie zawarty jest ok. 1100 wniosków - zarejestrowanych również przed 2007 r. - a nie zrealizowanych dotychczas z powodu toczących się postępowań dotyczących między innymi

regulacji stanu prawnego nieruchomości, postępowań o zwrot nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela itp.

Ad 4.

Podjęta przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.), narzuciła bardziej rygorystyczne przesłanki warunkujące zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jak również obowiązek dodatkowego weryfikowania złożonych i nowo składanych wniosków. W początkowym okresie obowiązywania uchwały, tj. od 13 września 2008 r. najwięcej trudności przysparzało pozyskiwanie informacji dotyczących m.in. kosztów wykonanych inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych oraz informacji z zakresu skorzystania przez najemców z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w terminie trzech lat przed złożeniem wniosku. W tej sprawie konieczne stało się przekazanie do ZBK informacji zarówno o dacie złożenia wniosku przez najemcę jak również dacie sporządzenia indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Na tej podstawie ZBK ustalał we własnym zakresie, bądź występował do podległych Biur Obsługi Mieszkańców o wymagane, obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego, informacje.

Ponadto w związku ze zmianą ustawy o podatku od towarów i usług, zasadne stało się uzyskanie odpowiednich opinii i interpretacji przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towaru i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.), w zakresie zwolnienia Gminy Miejskiej Kraków z podatku VAT. Pełnomocnik Gminy w akcie przeniesienia własności i ustanowienia odrębności lokalu składa bowiem w tym zakresie właściwe oświadczenie. Wyjaśnienie tego zagadnienia było przyczyną braku realizacji sprzedaży w I kwartale 2009 r.

Wyjaśniając natomiast sprawę okoliczności utrudniających bądź wręcz uniemożliwiających sprzedaż lokali komunalnych o charakterze długofalowym informuję uprzejmie, iż utrudnienia te wynikają zarówno z aktów prawa o randze ustawowej jak i miejscowej.

Z analizy prowadzonej na przestrzeni lat procedury zmierzającej do realizacji wniosków najemców ustalonej i modyfikowanej na podstawie odpowiednich aktów prawnych, tj. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali oraz poszczególnych zmienianych i nowelizowanych uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących tej materii wynika, iż procedura ta jest wprost proporcjonalnie formalizowana w stosunku do wprowadzanych do porządku prawnego obowiązującego w tym zakresie zmian i nowelizacji, co w sposób oczywisty wpływa na czas realizacji danego wniosku. Dla przykładu można tutaj wymienić wprowadzenie przez ustawodawcę w 2000 r. obowiązku sporządzania dokumentacji architektoniczno-budowlanej, koniecznej dla wyodrębnienia lokalu, najpierw o charakterze indywidualnym a następnie mającej postać zbiorczą dla całego budynku. Wprowadzenie tej zmiany, w sytuacji gdy wysokość przynależnego do wyodrębnianego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej obliczana była, do momentu wprowadzenia zmiany, na podstawie danych pochodzących od administratora budynku, doprowadziło po pierwsze do konieczności wyasygnowania znacznych kwot pieniężnych przez Zarząd Budynków Komunalnych na sporządzenie wspomnianej dokumentacji, co jest procesem długotrwałym i czasochłonnym uzależnionym dodatkowo kubaturą budynku i ilością lokali oraz, co najistotniejsze, unaocniło, iż dotychczas wyliczana wysokość poszczególnych udziałów w toku całej procedury sprzedaży prowadzonej w niektórych przypadkach już od lat 60 – tych jest nieprawidłowa.

Nieprawidłowości te są na tyle istotne, iż Rada Miasta Krakowa na mocy § 1 pkt 8 ww. uchwały wyłączyła ze sprzedaży lokale położone w budynkach, których one dotyczą. Dotychczas na tej podstawie wyłączono ze sprzedaży lokale położone w 86 budynkach, przeważnie na terenie Nowej Huty. Dla konwalidowania tych nieprawidłowości (uznanie czynności nieważnej w następstwie nowych okoliczności prawnych za ważną) jedynym właściwym jest tryb cywilnoprawny, który wymaga w tym względzie dojścia do konsensusu ze wspólnotami mieszkaniowymi. Pomimo przejęcia przez Gminę ciężaru finansowania operacji prostowania udziałów (w trybie uchwały Nr LV/699/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2008 r. w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych) w budynkach, w których Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokali wspólnoty mieszkaniowe nie wyrażają zgody na takie prostowanie, uniemożliwiając tym w dalszej konsekwencji sprzedaż lokali w danym budynku. Należy podkreślić, że organy Gminy nie są uprawnione do jednostronnej regulacji wysokości udziałów w trybie administracyjnym.

Na ogólną liczbę 4700 wniosków ponad 1100 nie może być zrealizowanych w związku z zaistnieniem wyżej wymienionych przyczyn.

Odrębną kategorią uniemożliwiającą sprzedaż lokali są nieprawidłowości o charakterze geodezyjnym, możliwe do konwalidowania w trybie odpowiednich w tej materii przepisów, jednakże również przy zaznaczeniu, iż decydujące znaczenie ma w tych wypadkach zgoda wspólnoty mieszkaniowej.

Niezależnie od powyższego dla całokształtu procesu sprzedaży lokali, w szczególności dla okresu realizacji wniosku, nie bez znaczenia jest okoliczność, iż inwentaryzacja architektoniczno-budowlana po jej wykonaniu musi uzyskać akceptację dotychczasowych członków wspólnoty, którzy niejednokrotnie uprawnienie wynikające z treści § 1 pkt 9 uchwały Nr XLVI/568/08 wykorzystują wyłącznie obstrukcyjnie.

Omówione wyżej trudności w sposób zasadniczy mają wpływ na przedłużający się okres realizacji wniosków lub wręcz na faktyczną i prawną niemożność ich zrealizowania, co rodzi uzasadnione zresztą zniecierpliwienie wnioskodawców monitujących i składających w różnych instytucjach oraz mediach skargi na opieszałość działań, a ich rozpatrywanie dodatkowo spowalnia proces sprzedaży wymagając podjęcia innych czynności wyjaśniających i korespondencji ze stronami.

Ponadto w wielu przypadkach pomimo wcześniejszych zapewnień, a nawet uwzględnianych próśb o przyspieszenie realizacji złożonego wniosku najemcy rezygnowali z wykupu lokalu, często po przygotowaniu już wszystkich niezbędnych dokumentów, niejednokrotnie po przekazaniu akt sprawy do wskazanej kancelarii notarialnej, tłumacząc ten fakt brakiem możliwości uzyskania kredytu w banku lub innymi przyczynami o charakterze osobistym lub wręcz bez podania przyczyn.

Informuję uprzejmie, iż zmiana porządku prawnego w zakresie sprzedaży lokali komunalnych w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadziła również ostrzejsze standardy kontroli i dodatkowe obowiązki ciążące na Gminie a dotyczące już zbytego lokalu i kwot uzyskanych z jego zbycia w przypadku udzielonej przy jego nabyciu bonifikaty, co również nie pozostaje bez wpływu na procedurę realizacji wniosków dotyczących wykupu lokali.

Ad 5.

W świetle powyższego wydaje się konieczne zainicjowanie generalnej dyskusji o charakterze ogólnokrajowym w przedmiocie wprowadzenia zmian przede wszystkim dotyczących możliwości regulacji wysokości błędnie obliczonych udziałów przynależnych do poszczególnych lokali w szczególnie uzasadnionych przypadkach w trybie decyzji administracyjnej, co pozwoli na podstawie sporządzonej obiektywnej dokumentacji

budowlanej na prawidłowe określenie wysokości udziałów i umożliwi kontynuację sprzedaży lokali, w przypadku gdy działania te nie mogą zostać podjęte wobec sprzeciwu wspólnoty.

Problem ten, jak wynika z licznych kontaktów z urzędami w tzw. „dużych” miastach Polski jest powszechną bolączką.

W ramach usprawnienia organizacyjnego w zakresie realizacji wniosków w Wydziale Skarbu Miasta Referacie Zbywania Lokali w celu skrócenia oczekiwania najemców na ich realizację podjęte zostały decyzje personalne o czasowym zatrudnieniu na umowę zlecenie emerytowanych pracowników Referatu posiadających duże doświadczenie zawodowe w omawianym zakresie; również czasowo pracownicy innych komórek organizacyjnych Wydziału Skarbu Miasta byli wykorzystywani do wykonywania czynności pomocniczych w ramach procedury realizacji wniosków. Referat został też wyposażony technicznie w niezbędny sprzęt komputerowy i biurowy.

Stosowaną od wielu lat praktyką jest obsługa umów notarialnych w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych przez wszystkich posiadających odpowiednie pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Krakowa pracowników Wydziału Skarbu Miasta.

Pracę Referatu wspomagali także czasowo dwaj pracownicy oddelegowani z Wydziału Świadczeń Socjalnych oraz stażyści.

Mając na względzie przedstawioną skalę zadań merytorycznej komórki Wydziału Skarbu Miasta, ich stopień trudności związany z nowymi regulacjami prawnymi i uwarunkowaniami wynikającymi z wielu lat poprzednich, będących skutkiem sprzedaży lokali na przestrzeni 40 lat w różnych stanach prawnych, oraz systematyczny wzrost wpływających wniosków zarówno w zakresie wykupu lokali komunalnych jak i innych związanych z prostowaniem wysokości udziałów czy nabyciem nieruchomości w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostanie rozważona potrzeba i możliwość reorganizacji jego struktury w celu osiągnięcia jak największej efektywności przy wykorzystaniu dostępnych sił i środków. Celowość przeprowadzenia takiej analizy uzasadnia również wzrost liczby wniosków wpływających do Zarządu Budynków Komunalnych.

Informuję uprzejmie, że aktualnie Zespół Audytu Wewnętrznego przeprowadza audyt w Wydziale Skarbu Miasta związany z obciążeniem poszczególnych stanowisk tej komórki. Jego wyniki opracowane mniej więcej w połowie kwietnia br. będą podstawą do podjęcia ewentualnych decyzji kadrowych związanych np. z zakresem przeprowadzenia wewnętrznych rozszad stanowiskowych lub zwiększeniem etatów.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a