



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0003 482 2011

Kraków,

14. 07. 2011

Pan
Tomasz Urynowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu mieszkań w „przełączkach”, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 czerwca 2011 r. oraz w nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji prowadzonej w przedmiotowej w sprawie z Panem Radnym, uprzejmie informuję:

Na podstawie analizy stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości oznaczonych jako działki nr 131 i 132 obręb 45 jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta, zabudowanych budynkami nr 1 i 2 na os. Szkolnym w Krakowie, dokonanej w oparciu o szereg dokumentacji, w szczególności inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, map ewidencyjnych, treści ksiąg wieczystych oraz opinii konstrukcyjno-budowlanych ustalono, że budynek nr 1 jest połączony z budynkiem nr 2 „przewiązką”, w której na poziomie pięter II, III, IV i V znajdują się lokale mieszkalne nr 61, 66, 71, 76, przynależne **adresowo do budynku nr 1**, do których komunikacja odbywa się przez klatkę nr 4 (pod przewiązką). Cała „przewiązka”, która pod względem konstrukcyjnym przynależy do budynku nr 1 jest posadowiona na działce nr 132, zabudowanej budynkiem nr 2.

Na podstawie ksiąg wieczystych prowadzonych dla ww. lokali mieszkalnych ustalono, iż lokale nr 61, 71 i 76 zostały wyodrębnione z budynku nr 1. Z własnością powyższych lokali związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 131 obręb 45, zabudowanej budynkiem os. Szkolne 1. Stwierdzony stan faktyczny oznacza, iż granice działki nr 131 nie pokrywają się z faktycznymi granicami budynku nr 1, do którego przynależy „przewiązka”. Powyżej opisany stan rzeczy jest niezgodny ze stanem prawnym, bowiem właściciele przedmiotowych lokali powinni posiadać udział w gruncie, na którym posadowiona jest „przewiązka”, tj. na nieruchomości składającej się z działki nr 132, zabudowanej budynkiem nr 2.

Stwierdzona niezgodność może zostać uregulowana poprzez podział geodezyjny działki nr 132 w celu fizycznego wydzielenia z jej powierzchni części działki, na której usytuowana jest „przewiązka” z lokalami przynależnymi do budynku nr 1, albo połączenie działek ewidencyjnych nr 132 i 131 w jedną nieruchomość. Podział taki byłby możliwy po spełnieniu przesłanek wynikających z treści § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w *sprawie sposobu dokonywania podziałów nieruchomości* (Dz. U. Nr 268, poz. 2663), który stanowi, iż jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany

usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

Z uwagi na fakt, iż sporządzone w ww sprawach inwentaryzacje budynków mieszkalnych nr 1 i 2 zawierają sprzeczne informacje w zakresie dotyczącym oceny podzielności architektonicznej „przewiązki” na części przynależne do obu budynków, Wydział Skarbu Miasta zwrócił się w przedmiotowej sprawie do Zarządu Budynków Komunalnych. W związku z powyższym, wobec braku poprawnie sporządzonych inwentaryzacji budynków, nie jest możliwe do czasu ich sprostowania przygotowanie wystąpienia do wspólnot mieszkaniowych z propozycją przeprowadzenia regulacji, albowiem nie jest możliwe ustalenie właściwego, zgodnego z przepisami prawa sposobu czynności regulacyjnych.

Budownictwo Nowej Huty jest szczególnego rodzaju, budynki tworzą zwarte, wielokondygnacyjne, jednorodne kompleksy architektoniczne, połączone ze sobą „przewiązkami”. Dobudowa „przewiązek” umożliwiła wprowadzić powstanie dodatkowych lokali mieszkalnych, lecz spowodowało to stan niezgodności, wymagający aktualnie przeprowadzenia czynności regulacyjnych. W tym stanie rzeczy dalsze zbywanie lokali w tych budynkach byłoby niezgodne z treścią uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie *zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców*, albowiem stosownie do treści § 1 pkt 8 przeprowadzenie tych czynności jest wykluczone w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości do czasu jego uregulowania.

Niezwłocznie po wyjaśnieniu przez Zarząd Budynków Komunalnych istniejących sprzeczności w inwentaryzacjach architektoniczno-budowlanych budynków nr 1 i 2 na os. Szkolnym w Krakowie wyniki dotychczasowej analizy stanu prawnego i faktycznego ww budynków zostaną uzupełnione, a następnie Wydział Skarbu Miasta wystąpi do wspólnot mieszkaniowych z propozycją przeprowadzenia czynności regulacyjnych. Ze względu jednak na szczególną zawilóść sprawy, m.in. konieczność pozyskania dokumentów geodezyjno-prawnych i inwentaryzacji budowlanej, a nadto wypracowania ze wspólnotami mieszkaniowymi konsensusu określenia terminu zakończenia czynności regulacyjnych nie jest możliwe.

Upieramnie informuję, iż w kwietniu 2011 r. w Wydziale Skarbu Miasta powstał nowy Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami, do którego zadań merytorycznych należy m.in. prowadzenie czynności regulacyjnych nieruchomości położonych w Krakowie zabudowanych budynkami, co powinno usprawnić działanie Wydziału w przedmiotowym zakresie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

- 1 Adresat
- 2 Wydział Skarbu Miasta
- 3 Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
- 4 Biuletyn Informacji Publicznej
- 5 aa