



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

13.02.2008

OR-05.0057-1327/XXXIII/08

Kraków,

Pan
Jerzy M. Fedorowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], zgłoszoną na XXXIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 23 stycznia 2008 r., uprzejmie informuję:

Budynek przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem jest Gmina Miejska Kraków. Udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi 56,55%. W budynku tym znajduje się 12 lokali mieszkalnych, z czego 8 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Aktualnie 6 lokali gminnych mieszczących się w budynku jest oddanych w najem. Jeden lokal oznaczony nr. 7 jest pustostanem. Natomiast w odniesieniu do lokalu nr 10 sąd orzekł o eksmisji zameldowanego w nim członka rodziny zmarłego najemcy.

Mieszkanie nr 7 zostało zgłoszone przez administratora jako pustostan we wrześniu 2006 r. Przedmiotowy lokal został przeznaczony do zbycia z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalność remontu i przeznaczenia go jako komunalnego lokalu mieszkalnego. Lokal ten znajduje się w strefie, określonej aktualnie w uchwale Nr CXIX/1286/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Zgodnie z ww. uchwałą lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane lub odzyskane w innej formie, a mieszczące się w budynkach położonych w ww. strefie, przeznacza się do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego lub w trybie zamiany za lokale na cele realizacji wyroków nakazujących Gminie dostarczenie lokalu socjalnego. Wydział Skarbu Miasta UMK zgromadził niezbędne dokumenty i opinie mające na celu dokonanie zamiany ww. lokalu lub jego sprzedaż, uzyskując m.in. opinię Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z której wynika, że nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, figuruje natomiast w ewidencji konserwatorskiej. Konieczna okazała się także korekta wpisów w operacie ewidencji gruntów, w celu doprowadzenia do zgodności wysokości udziałów sprzedanych lokali z udziałami ujawnionymi w księdze wieczystej.

Dalsze działania Wydziału Skarbu Miasta UMK uzależnione są od stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w sprawie poprawności wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej przedmiotowego budynku. Dokumentacja z

inwentaryzacji ww. budynku została przesłana przez Zarząd Budynków Komunalnych pismem do zarządcy nieruchomości, tj. Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto” w dniu 12 lutego 2007 r. w celu przekazania jej Wspólnocie Mieszkaniowej do akceptacji. Wobec braku odpowiedzi na powyższe pismo w dniu 30 lipca 2007 r. do zarządcy wystosowany został monit. Dotychczas Zarząd Budynków Komunalnych nie otrzymał odpowiedzi na ww. pisma. Po otrzymaniu przez Wydział Skarbu Miasta informacji o uzgodnieniu wyników inwentaryzacji budynku ze Wspólnotą Mieszkaniową zlecona zostanie wycena lokalu nr 7 w celu podjęcia dalszych działań dotyczących jego zbycia. Z uwagi na to, iż aktualnie obowiązuje uchwała nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007- 2012” uzgodnienia wymagać będzie również forma zbycia tego lokalu.

Lokal nr 10 aktualnie również nie jest zamieszkały. Jego najemczyni zmarła w 1992 r., jednak lokal nie został opróżniony z mienia pozostałego po zmarłej. W lokalu tym zameldowany jest [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] - syn zmarłej. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] po śmierci matki złożył w sądzie pozew o wstąpienie w stosunek najmu powyższego lokalu. Postępowanie sądowe w przedmiotowej sprawie zostało zawieszone, a następnie umorzone z powodu nieobecności powoda na rozprawie. Z uwagi na fakt, iż [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie płaci czynszu, Gmina Miejska Kraków skierowała sprawę do sądu o eksmisję. Eksmisja została orzeczona wyrokiem sygn. akt I C 1131/01/S z dnia 12 lutego 2000 r., który uprawomocnił się w dniu 23 marca 2002 r. Na podstawie tego wyroku tytuł wykonawczy uzyskało Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto”. W tym samym roku został złożony wniosek do Komornika Sądowego Rewiru I o wszczęcie postępowania o opróżnienie lokalu mieszkalnego i o zapłatę zaległości czynszowych. Orzeczona eksmisja nie doszła jednak do skutku, gdyż komornik nie mógł skutecznie doręczyć [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zawiadomienia o wszczęciu egzekucji. Następnie, w wyniku zmian organizacyjnych, PUM „Stare Miasto” przestał być administratorem gminnych mieszkań, co spowodowało konieczność uzyskania nadania wyrokowi eksmisyjnemu klauzuli wykonalności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków. Wniosek w powyższej sprawie został złożony w sądzie w dniu 28 marca 2007 r. Kolejnym etapem będzie ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] i dopiero wtedy eksmisja będzie możliwa do wykonania.

Stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków lokal nr 8 zajmowany jest przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] na podstawie umowy z dnia 14 czerwca 1999 r., zawartej zgodnie ze skierowaniem z dnia 10 czerwca 1999 r. Nr AB.03-1-3-7166-29/99 wydanym przez Urząd Miasta Krakowa - Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa. Z informacji przekazanej przez administratora wynika, iż przedmiotowy lokal jest zamieszkały. W posiadanych przez Zarząd Budynków Komunalnych aktach znajduje się pismo Policji z dnia 31 maja 2006 r. zawierające informację, iż w przedmiotowym lokalu Policja przeprowadziła kontrolę w związku ze skargą mieszkańca sąsiedniego budynku nr 13 na zakłócanie ciszy. Nie stwierdzono jednak podstawy do wniesienia sprawy do Sądu Grodzkiego o ukaranie. Skarga na najemcę zgłoszona była również do Zarządu Budynków Komunalnych, który pismem z dnia 24 kwietnia 2006 r. wezwał najemcę do nienaruszania zasad porządku domowego i przypomniał o grożących konsekwencjach za ich nieprzestrzeganie (wypowiedzenie umowy najmu). Od tamtej pory administrator nie otrzymał żadnych skarg na najemcę. Fakt zamieszkiwania w lokalu nr 8 potwierdza również wywiad z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przestrzegania porządku domowego przez lokatorki mieszkania nr 4a. Informację w tym względzie uzyskano wówczas od najemcy lokalu nr 8. Potwierdzenie zamieszkiwania w lokalu nr 8 stanowi również wizja dokonana przez administratora w dniu 14 listopada 2007 r.,

dotycząca określenia zakresu szkód powstałych w tym lokalu w związku z faktem jego zalewania przez mieszkanie nr 4a.

Lokal nr 8 był zalewany na skutek nieprawidłowego podłączenia odpływu brodzika do rury spustowej w lokalu nr 4a, co spowodowało stwierdzone zniszczenia. Najemca mieszkania nr 4a [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] została wezwana pismem z dnia 29 sierpnia 2007 r. do natychmiastowego zaprzestania korzystania z brodzika. Zarząd Budynków Komunalnych wyznaczył również najemczynie termin do odłączenia odpływu brodzika od rury spustowej do dnia 14 września 2007 r. Kontrola przeprowadzona przez administratora potwierdziła, że najemczynie zobowiązanie wykonała w terminie. Ponadto [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] została zobowiązana do wykonania podłączenia do sieci kanalizacyjnej zgodnie z projektem wykonanym przez koncesjonowaną firmę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacji i sieci sanitarnych. Projekt został wykonany i może być udostępniony do wglądu zainteresowanym osobom w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych, Biuro Obsługi Mieszkańców Nr 1, Rynek Kleparski 4 w Krakowie (projekt ten jest również w posiadaniu zarządcy nieruchomości). [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] poinformowała administratora telefonicznie w dniu 1 lutego 2008 r., iż remont związany z podłączeniem brodzika do sieci kanalizacyjnej rozpocznie się w dniu 4 lutego 2008 r. Szkoda powstała w mieszkaniu nr 8 na skutek jego zalewania została zgłoszona przez zarządcę nieruchomości do ubezpieczyciela, który regresem będzie domagał się od najemczynie zwrotu wypłaconego odszkodowania.

W dniu 14 listopada 2007 r. lokator mieszkania nr 8 został ustnie poinformowany przez administratora o konieczności przeprowadzenia remontu. W trakcie rozmowy wskazana została także możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z powództwa cywilnego (z uwagi na brak ubezpieczenia posiadanego mieszkania). [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] oświadczyła, że zamierza rozpocząć remont dopiero na wiosnę 2008 r. z uwagi na konieczność odgrzybienia mieszkania i częstego wietrzenia, co w sezonie zimowym nie jest możliwe.

Lokal mieszkalny nr 4a zajmowany jest przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] na podstawie umowy z dnia 17 września 2001 r. zawartej zgodnie ze skierowaniem z dnia 27 sierpnia 2001 r. Nr AB-03-1-2-71414-4127/01 wydanym przez Urząd Miasta Krakowa - Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa. Informacji o ewentualnym podnajmie ww. lokalu nie potwierdziła kontrola przeprowadzona w dniu 22 sierpnia 2006 r. przez przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych. W tym dniu w mieszkaniu przebywała córka najemcy, uprawniona do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Ustosunkowując się do zarzutu członków Wspólnoty Mieszkaniowej, iż z powodu, cyt. „zaniedbań, do jakich doszło w części należącej do Gminy fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej został całkowicie wyczerpany i starcza już tylko na tymczasowe zabezpieczenie szkód powstających w gminnych pustostanach” - uprzejmie informuję, że Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] nie poniosła żadnych wydatków związanych z remontem części nieruchomości należącej do Gminy. W świetle obowiązującego prawa Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do dokonywania jakichkolwiek remontów w zakresie nie odnoszącym się do części wspólnych nieruchomości. Jeżeli natomiast remont dotyczy części wspólnych nieruchomości (fundamentów, ścian zewnętrznych, stropów, dachu, pionów kanalizacyjnych itd.) - nawet w sytuacji, gdy znajdują się one w lokalu stanowiącym własność Gminy lub innego członka Wspólnoty - obowiązek jego sfinansowania ciąży na Wspólnocie Mieszkaniowej.

Z analizy posiadanych przez Wydział Mieszkalnictwa UMK akt wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w 2003 r. przeprowadziła remont elewacji budynku od strony podwórka za kwotę ok. 2800 zł (przy czym 71,29% środków finansowych pochodziło z zaliczek na fundusz remontowy wniesionych przez Gminę). Następnie w 2005 r. został wykonany remont polegający na przemurowaniu kominów w lewej oficynie. Koszt remontu wyniósł ok. 1800 zł (gminne środki stanowiły 56,55%). Z kolei w 2006 r. wykonano remont instalacji elektrycznej klatek schodowych w budynku frontowym i oficynie za kwotę ok. 11 000 zł (gminne środki stanowiły również 56,55%). W roku 2007 Wspólnota Mieszkaniowa wykonała remont odcinka rury spustowej w prawej oficynie za kwotę ok. 1500 zł oraz odgrzybianie i wymianę tynku fragmentu elewacji za kwotę ok. 1000 zł (udział finansowy Gminy wyniósł 56,55%). W tym samym roku wykonana została wymiana instalacji domofonowej (koszt ok. 2000 zł - ze środków finansowych pochodzących od Gminy w powyższym udziale). W ciągu ostatnich 5 lat Wspólnota Mieszkaniowa na remont budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] poniosła koszt łącznie ok. 20 tys. zł, z czego kwota ok. 11 800 zł pochodziła z zaliczek wniesionych przez Gminę na fundusz remontowy Wspólnoty. Wszystkie wyżej wymienione remonty dotyczyły części wspólnej nieruchomości, a nie części należących wyłącznie do Gminy Miejskiej Kraków.

Stwierdzenie, czy aktualny zły stan techniczny fundamentów oraz ścian spowodowany jest skutkami awarii, jaka miała miejsce w gminnym lokalu nr 10 w 2002 r. nie jest możliwe bez sporządzenia ekspertyzy technicznej budynku. Gmina Miejska Kraków nie została poinformowana o tym, czy Wspólnota posiada taką ekspertyzę. Jeżeli na skutek ww. awarii wystąpiły szkody na części wspólnej nieruchomości Wspólnota Mieszkaniowa winna we właściwym czasie wystąpić do firmy ubezpieczeniowej o odszkodowanie i szkody powstałe na części wspólnej nieruchomości naprawić za środki uzyskane z odszkodowania.

Do administratora gminnych lokali mieszczących się w przedmiotowym budynku oraz do Wydziału Mieszkalnictwa UMK nie wpłynęły żadne skargi lub wnioski członków Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie stanu technicznego lokalu nr 10, czy też całego budynku przy ul. św. Sebastiana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]. W świetle wyżej opisanego stanu faktycznego oraz obowiązujących przepisów prawa (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) remont lokalu nr 10 nie był możliwy. Zgodnie z powołanym przepisem właściciel pod nieobecność najemcy może wejść do lokalu jedynie w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody i wyłącznie w asyście Policji (lub straży gminnej). Aktualnie obowiązujące przepisy prawa nie zezwalają na wejście właściciela do lokalu - będącego w posiadaniu innej osoby - w celu wykonania remontu. Gmina Miejska Kraków nie może podjąć żadnych innych działań (poza usunięciem awarii) w lokalu nr 10 do czasu realizacji wyroku eksmisyjnego.

Gmina Miejska Kraków nie mogła również podejmować działań dotyczących naprawy dachu nad gminnym lokalem nr 7, ponieważ dach budynku stanowi część wspólną nieruchomości, wobec czego może być wyremontowany wyłącznie z funduszu remontowego Wspólnoty. Ze zgromadzonych przez Zarząd Budynków Komunalnych akt sprawy wynika, iż powyższe mieszkanie od co najmniej 1958 r. znajduje się na poddaszu (w części strychu), posiadając świetlik w dachu.

Mimo trudnej sytuacji Wspólnoty Mieszkaniowej związanej z dużymi potrzebami remontowymi budynku mającego ok. 120 lat, Gmina Miejska Kraków będąca jej członkiem

nie może w sposób wyłączny finansować żadnych remontów dotyczących części wspólnych przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1995 r. *o własności lokali* (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Gmina tak jak pozostali członkowie Wspólnoty obowiązana jest do wnoszenia zaliczek na utrzymanie i remont części wspólnych proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej (aktualnie wynoszącego 56,55%). Jedyną formą pomocy, jakiej w tej sprawie Gmina może udzielić Wspólnocie Mieszkaniowej, jest pożyczka, o której mowa w § 1 uchwały Nr XLII/400/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie *wspierania remontów przez wyrażenie zgody przez Gminę Miejską Kraków na udzielenie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych powstałych w wyniku nabycia mienia Gminy*. W przypadku gdyby Wspólnota Mieszkaniowa była zainteresowana taką formą pomocy, Wydział Mieszkalnictwa UMK prześle Zarządowi Wspólnoty „Regulamin udzielania pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych” oraz druk umowy pożyczki.

PRZEWODNICZĄCA M. J. S. KRAKÓW

Jacek Młajda

Otrzymują:

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