



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

21.12.2011

OR-03.0003.845.2011

Kraków,

Pan
Tomasz Urynowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wstrzymania sprzedaży lokalu mieszkalnego * [redacted] położonego w budynku na os. Centrum B1 w Krakowie najmowanego przez Panią * [redacted], zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 grudnia 2011 r., uprzejmie informuję:

Aktualne pozostaje stanowisko zaprezentowane zainteresowanej w pismach z dnia 27 kwietnia 2011 r. znak ZBK.TG-4106-341/11 oraz z dnia 1 lutego 2008 r. znak BK-01.0561-15/08 (kserokopia w załączeniu).

Jednocześnie wyjaśniam, iż wniosek Pani * [redacted] o wykup lokalu mieszkalnego * [redacted] położonego w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie, przekazany został do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie przez PPU ADREM SA za pismem znak EO-2/481/04 z dnia 30 listopada 2004 r.

Realizując obowiązek wynikający z art. 29 ust. 1 pkt 1d pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), w 2005 r. przystąpiono do zlecenia firmom wybranym w drodze postępowania przetargowego znacznych ilości inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych budynków (w tym nieruchomości usytuowanej na os. Centrum B 1 w Krakowie). Równolegle, uwzględniając prośbę Pani * [redacted] z dnia 28 lutego 2005 r., w celu przyspieszenia realizacji ww. wniosku, Zarząd Budynków Komunalnych zlecił wykonanie inwentaryzacji indywidualnej dla lokalu mieszkalnego * [redacted], która była podstawą wydania w dniu 31 października 2005 r. przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zaświadczenia o samodzielności tego lokalu. Po jego uzyskaniu, w dniu 9 listopada 2005 r. wniosek Pani * [redacted] przesłany został do Wydziału Skarbu Miasta UMK wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami.

W licznie prowadzonej z Panią * [redacted] korespondencji wyjaśniano kwestię konieczności wykonania prawidłowej inwentaryzacji w całym budynku położonym na os. Centrum B 1 w Krakowie, powyższe jest bowiem niezbędne z uwagi na konieczność wyliczenia poprawnych udziałów w całej nieruchomości, a w konsekwencji prowadzenie w jej oparciu dalszej sprzedaży lokali. Przedmiotowa dokumentacja, zgodnie z ustaleniami zawartymi w piśmie Wydziału Mieszkalnictwa UMK znak ML-04.0717-57/05 z dnia 15 grudnia 2005 r., powinna była być uzgodniona i zweryfikowana przez Wydział Skarbu Miasta UMK, Wspólnotę Mieszkaniową budynku lub wyznaczonego zarządcę (względem lokali wykupionych) oraz administratora reprezentującego Gminę Miejską Kraków (względem lokali niewykupionych). Jest to procedura o złożonym charakterze i czasochłonna, a jej zakończenie zależy głównie od jakości wykonanej inwentaryzacji (ilości wykrytych podczas weryfikacji błędów) oraz rzetelności wykonawcy zobowiązanego do jej korekty.

* [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]

Zaakceptowana przez Wspólnotę Mieszkaniową dokumentacja budynku położonego na os. Centrum B 1 w Krakowie przekazana została do Wydziału Skarbu Miasta UMK za pismem z dnia 11 sierpnia 2006 r. Podczas prowadzonej z ww. komórką organizacyjną UMK korespondencji stwierdzono wady, które jednak sukcesywnie były usuwane przez wykonawcę. Ostatecznie, zweryfikowaną i skorygowaną inwentaryzację przesłano do Wydziału Skarbu Miasta UMK za pismem znak TG.421-01-64/07 z dnia 8 lutego 2007 r.

Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), jak również uchwały Rady Miasta Krakowa 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.).

Stosownie do brzmienia § 1 pkt 8 powołanej wyżej uchwały ze sprzedaży wyłączone zostały lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego, co dotyczy także nieruchomości budynkowej będącej przedmiotem niniejszego wystąpienia.

Po otrzymaniu z Zarządu Budynków Komunalnych inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych Wydział Skarbu Miasta dokonał porównania tej dokumentacji z mapą ewidencyjną, co wykazało niezgodności stanu prawnego nieruchomości, której granice nie pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej.

Aktualnie w stosunku do nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi położonymi na os. Centrum B 1 oraz B 2 prowadzone jest postępowanie zmierzające do regulacji nieprawidłowości geodezyjno-prawnych, w wyniku którego zlecono – na podstawie posiadanych inwentaryzacji budynków – zewnętrznemu wykonawcy wykonanie opinii budowlano-konstrukcyjnych, które miały na celu ustalenie, czy sąsiadujące ze sobą ww. budynki ze względów architektoniczno-konstrukcyjno-budowlanych stanowią jedną niepodzielną konstrukcyjnie całość.

Niezgodność, stwierdzona na podstawie powyższej opinii oraz szczegółowej analizy stanu geodezyjno-prawnego, dokonanej w oparciu o szereg dokumentów zarówno o charakterze budowlanym, tj. inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej jak i geodezyjnym skonfrontowanych z treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla ww. nieruchomości, wykazała, że budynek nr 1 połączony jest z budynkiem nr 2 za pomocą tzw. „przewiązki”, znajdującej się na terenie działki nr 146, na której usytuowana jest również zasadnicza część budynku nr 2. W obrębie „przewiązki” na poziomie I piętra znajduje się m.in. lokal mieszkalny * [redacted] przyporządkowany adresowo do budynku nr 1, do którego komunikacja odbywa się przez klatkę schodową tego budynku.

W związku z powyższym, w pismach z dnia 7 marca 2011 r. Wydział Skarbu Miasta zwrócił się do zainteresowanych Wspólnot Mieszkaniowych z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie uregulowania niezgodności, o których mowa, przedstawiając równocześnie propozycje ich regulacji.

W powyższych pismach wyjaśniono, iż niezbędne dla uregulowania zaistniałej niezgodności będzie aneksowanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu * [redacted], w ten sposób aby ustanowić dla niego udział w nieruchomości wspólnej zabudowanej budynkiem nr 2. Wiązałoby się to z koniecznością ustanowienia przez członków wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 1 służebności przechodu dla lokalu * [redacted] przez klatkę schodową położoną w budynku nr 1. Z przeprowadzoną powyższej czynnością regulacyjną związana następnie byłaby zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali usytuowanych w budynku nr 1.

* [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]

Opisanym wyżej czynnościom winno towarzyszyć jednocześnie nabycie przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 1 tytułu prawnego w postaci użytkowania wieczystego części działki nr 147 obr. 45, jednostka ewidencyjna Nowa-Huta zabudowanej fragmentami budynku nr 1, co może nastąpić na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008 r. nr LIX/757/08 w sprawie przenoszenia własności lub oddawania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 837 poz. 6189 z póź. zm.), która umożliwia zastosowanie 98 % bonifikaty udzielonej od wartości części powyższej działki.

Z racji, iż wspólnota mieszkaniowa budynku nr 1 dotychczas nie wypowiedziała się na temat przedstawionych propozycji, Wydział Skarbu Miasta kolejnym pismem adresowanym do ww. wspólnoty wystąpił z prośbą o zajęcie stanowiska w przedmiotowej kwestii.

Mając na uwadze skomplikowany charakter stwierdzonych w omawianej sprawie nieprawidłowości, uprzejmie informuję, iż rozwiązanie wskazanych wyżej problemów nie jest uzależnione jedynie od woli odpowiednich organów Gminy Miejskiej Kraków, ale z uwagi na fakt, że w przedmiotowych budynkach powstały już wspólnoty mieszkaniowe wszelkie działania w tej sprawie uzależnione są także od woli i współpracy tych wspólnot.

Nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego przez Panią [REDAKOWANE] lokalu mieszkalnego nie było możliwe ze względu na fakt, iż w trakcie procedowania wniosku sporządzono dokumentację inwentaryzacyjną budynku położonego na osiedlu Centrum B1 w Krakowie, która ujawniła przede wszystkim nieprawidłowości natury geodezyjno-prawnej, tym samym uniemożliwiając dalszą realizację wniosku.

Z uwagi na wskazane powyżej nieprawidłowości dotyczące ww. nieruchomości, uprzejmie wyjaśniam, iż Gmina Miejska Kraków obecnie nie może kontynuować sprzedaży lokali komunalnych usytuowanych w ich obrębie.

z up. PRZYZYDENTA MIASTA

Ryszard Marek
Zast. Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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

* [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]