



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.219.2011

Kraków,

04. 04. 2011

Pan
Tomasz Urynowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie adaptacji lokalu użytkowego po byłym przedszkolu nr 101 na os. Centrum A 14, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 16 marca 2011 r., uprzejmie informuję:

Działania związane z przebudową przedmiotowego lokalu użytkowego na 13 lokali mieszkalnych znajdują się na etapie ubiegania się o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania oraz na wykonanie związanych z tym robót budowlanych.

Samorządowe Przedszkole nr 101 zostało zlikwidowane na mocy uchwały nr LXXVII/780/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2005 r. na podstawie wskaźników racjonalizacji sieci szkół i przedszkoli. Przedszkole dysponowało miejscami dla 95 dzieci, przy czym w ciągu ostatnich czterech lat przed likwidacją liczba zapisywanych dzieci zmniejszyła się o około 42%, dochodząc do 55 miejsc obsadzonych w 2005 r.

Aktualnie na terenie Nowej Huty funkcjonuje 36 samorządowych przedszkoli, w tym 14 na terenie Dzielnicy XVIII Miasta Krakowa. W rekrutacji na rok szkolny 2010/2011 wszystkie placówki z terenu Dzielnicy XVIII przygotowały 1 705 miejsc dla dzieci przedszkolnych. Po pierwszym etapie rekrutacji placówki te wykazały 124 wolne miejsca, co potwierdza słuszność decyzji Rady Miasta Krakowa z 2005 r. w sprawie likwidacji przedszkola nr 101, a istniejąca sieć przedszkoli w tym rejonie Nowej Huty w pełni zaspokaja potrzeby mieszkańców i nie ogranicza dostępności dzieci do przedszkoli.

Po zakończeniu działalności przedszkola z dniem 31 sierpnia 2005 r., opróżniony lokal został przekazany w zarząd Zarządowi Budynków Komunalnych.

Zgodnie z § 3 ust. 2, pkt. e) załącznika do uchwały 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”, adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne została uznana przez Radę za jedno z priorytetowych działań mających na celu pozyskiwanie mieszkań komunalnych.

Mieszkania takie są przeznaczane na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zapewnienia osobom uprawnionym: lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach – na

podstawie uchwały nr XXIV288/2007 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na tej podstawie, Wydział Mieszkalnictwa UMK został zobowiązany do oceny przydatności przedmiotowego lokalu użytkowego do adaptacji na lokale mieszkalne. Ocena taka została dokonana w dniu 15 lipca 2005 r., z wynikiem pozytywnym.

Sporządzone następnie założenia projektowe wykazały, że w wyniku adaptacji lokalu o powierzchni całkowitej 628,39 m² położonego na dwóch kondygnacjach dużego budynku wielorodzinnego możliwe jest uzyskanie 13 samodzielnych i pełnostandardowych lokali mieszkalnych, a przebudowa taka będzie ekonomicznie opłacalna w stosunku do ówczesnych cen rynkowych.

Procedura przygotowania inwestycji została wszczęta w dniu 5 września 2005 r. jednakże pozytywną uchwałę wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 14 w sprawie zgody na planowaną przebudowę uzyskano dopiero w dniu 23 października 2006 r., po przeprowadzeniu długotrwałych pertraktacji ze wspólnotą, która stawiała szereg pozamerytorycznych warunków i żądań.

Pełniący rolę inwestora adaptacji, Zarząd Budynków Komunalnych, zlecił w 2006 r. prace przedprojektowe oraz projektowe i w dniu 24 sierpnia 2006 r. wystąpił do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z wnioskiem o decyzję ustalającą warunki zabudowy (WZ).

Wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę złożono w dniu 12 czerwca 2007 r. W wyniku tego wystąpienia inwestor został wezwany do uzupełnienia wniosku o dodatkowe dokumenty i opracowania, tj. prawomocną decyzję WZ, ekspertyzę konstrukcyjną, nową inwentaryzację oraz zgodę wspólnoty mieszkaniowej na rozbiórkę schodów zewnętrznych przed budynkiem. Wyżej wspomniana decyzja WZ została wydana w dniu 17 lipca 2007 r.

W związku z badaniem przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa, licznych interwencji oraz inicjatyw Radnych Miasta Krakowa, Rady i Zarządu Dzielnicy XVIII, stowarzyszeń i organizacji wnioskujących w drugiej połowie 2008 r. w sprawie alternatywnych sposobów zagospodarowania lokalu, w tym przywrócenia przedszkola lub adaptacji na żłobek, kolejne etapy przygotowania inwestycji nie zostały podjęte.

Do realizacji inwestycji ponownie przystąpiono w marcu 2009 r. Następnie w wyniku procedury przetargowej został wyłoniony wykonawca aktualizacji oraz uzupełnienia projektu, który jednakże w dniu 8 września 2009 r. ostatecznie nie podpisał umowy.

W październiku 2009 r. zlecono opracowanie ekspertyzy konstrukcyjnej oraz inwentaryzacji, a po ich wykonaniu podpisano w dniu 13 stycznia 2010 r. umowę o aktualizację i uzupełnienie kompleksowej dokumentacji projektowej, wraz z obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

W dniu 11 czerwca 2010 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK złożony został wniosek o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę lokalu użytkowego na mieszkania wraz z rozbiórką schodów i przedsionka oraz przebudową wewnętrznych instalacji: c.o., wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, w budynku mieszkalnym na os. Centrum A 14 w Krakowie.

W dniu 14 grudnia 2010 r. wspólnota mieszkaniowa przedmiotowego budynku podjęła uchwałę w sprawie braku zgody dla inwestora na wykonanie robót budowlanych w ramach przebudowy powierzchni użytkowej po przedszkolu oraz w sprawie przywrócenia przedszkola lub przeznaczenia tej powierzchni na żłobek

Uwzględniając tę uchwałę, decyzją z dnia 21 grudnia 2010 r. wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa Wydział Architektury i Urbanistyki odmówił zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 21 stycznia 2010 r. wystąpił do zarządcy budynku o spowodowanie anulowania uchwały podjętej bez udziału przedstawiciela Gminy Miejskiej Kraków posiadającej 40,53 % udziałów we współwłasności.

Równocześnie wszczęto procedurę zaskarżenia uchwały do sądu, na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Pozew Gminy przeciwko wspólnocie został złożony w sądzie w dniu 25 stycznia 2011 r.

W dniu 5 marca 2011 r. odbyło się zebranie sprawozdawcze wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 14, podczas którego przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków bezskutecznie apelowali o anulowanie uchwały z dnia 14 grudnia 2010 r. podnosząc jej pozaprawny i destrukcyjny charakter oraz deklarując wycofanie pozwu sądowego.

W dniu 22 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny wydał orzeczenie uchylające zaskarżoną uchwałę oraz obciążające wspólnotę mieszkaniową kosztami postępowania.

Z chwilą uzyskania postanowienia Sądu z klauzulą prawomocności, inwestor przebudowy wznowi postępowanie w Wydziale Architektury i Urbanistyki o uzyskanie pozwolenia na przebudowę lokalu użytkowego na mieszkania. Uzyskanie pozwolenia będzie upoważniało Zarząd Budynków Komunalnych do wnioskowania o środki z budżetu Miasta Krakowa na rok 2012.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Biuro ds. Ochrony Zdrowia
5. Wydział Edukacji
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa