



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.656.2024

Kraków, 05.11.2024 r.

**Pan
Maciej Michałowski
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przebudowy strychu budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 października 2024 r., uprzejmie informuję.

Zarząd ww. nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie został przekazany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie protokołem zdawczo-odbiorczym nr 57/2014 z 14 listopada 2014 r na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie reprezentowanej przez „SET ESTATES” Sp. z o.o.

Strych budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 o pow. 287,43 m² został zbyty przez Gminę Miejską Kraków, jako lokal o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, na rzecz inwestorów wyłonionych w drodze przetargu.

W wyniku przeprowadzonego 22 kwietnia 2016 r. przetargu ustnego nieograniczonego ustalony został nabywca lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (strychu oznaczonego symbolem S1 o powierzchni użytkowej 287,43 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 285/1000 części nieruchomości wspólnej). W dniu 16 czerwca 2016 r. podpisany został z nabywcą akt notarialny - umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu. Strych S1 sprzedany został jako samodzielny lokal niemieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona aktem notarialnym z dnia 30 listopada 2012 r. na podstawie zaświadczenia o samodzielności znak AU-01.4.7120.4182.2011.AŁA wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2011 r.

W ogłoszeniu o przetargu oraz protokole z przetargu zostało stwierdzone „Dla potrzeb adaptacji strychu zlecono opracowanie oceny stanu technicznego i opinii odnośnie możliwości wykonania adaptacji strychu”. Dokumentacja ta została opracowana w październiku 2010 r.

Z opracowania wynika, że ogólny stan techniczny konstrukcji budynku dla celów adaptacji pomieszczeń używanych aktualnie jako pomieszczenia strychowe na cele mieszkalne nie budzi zastrzeżeń. Wskazane jest doraźne wzmocnienie lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji stropu w trakcie adaptacji oraz zwrócenie uwagi na ściany kondygnacji podziemnej. Przed przystąpieniem do czynności związanych z adaptacją strychu konieczne jest

wykonanie standardowych czynności związanych z procesem projektowania i uzyskania stosownych pozwoleń oraz zgody wspólnoty mieszkaniowej budynku w zakresie zmian w części wspólnej budynku.

W dacie sprzedaży ww. strychu budynek stanowił już własność wspólnoty mieszkaniowej, która powstała w wyniku wyodrębnienia przez Gminę Miejską Kraków lokali na rzecz najemców. Gmina rozpoczęła sprzedaż lokali w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 na rzecz najemców w 2014 r. Adaptacja/przebudowa strychu, z uwagi na ingerencję w części wspólne, wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej. Czynności związane z uzyskaniem przez inwestorów zgody na adaptację przedmiotowego strychu podejmowane były od 2017 r.

Na zebraniu zwołanym na wniosek właścicieli strychu, w celu o podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na adaptację, przedstawiona została koncepcja przebudowy strychu. Planowano budowę 18 mieszkań o łącznej pow. ok. 560 m². Inwestorzy poinformowali obecnych członków Wspólnoty o wykonaniu ekspertyzy konstrukcyjnej budynku, która określała stan konstrukcji budynku jako ogólnie dobry. Zdaniem właścicieli strychu inwestycja nie wiązała się z dużym obciążeniem. Na strychu planowano wykonać niezależny strop. Inwestorzy deklarowali również wzmocnienie fundamentów poprzez wykonanie płyty dennej. Uchwała poddana wówczas pod głosowanie nie uzyskała jednak poparcia wymaganej większości. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków nie głosował na zebraniu, zadeklarował jednak oddanie głosu w drodze indywidualnego zbierania głosów z uwagi na konieczność uzyskania opinii właściwego referatu technicznego w kwestii ekspertyzy wykonanej na zlecenie inwestorów oraz uzgodnienia stanowiska z przełożonymi).

Wydział Mieszkalnictwa reprezentujący Gminę we wspólnocie mieszkaniowej, po dokonaniu analizy zakresu inwestycji przedstawionego przez inwestorów na zebraniu, nie zdecydował się udzielić poparcia dla uchwały wyrażającej zgodę na wybudowanie 18 lokali. W informacji przekazanej Wspólnocie Wydział Mieszkalnictwa zadeklarował natomiast poparcie dla uchwały dotyczącej adaptacji poddasza na cele mieszkalne, bez nadbudowy. Wydział Mieszkalnictwa 23 marca 2018 r. poinformował inwestorów, że Gmina może zagłosować jedynie za wyrażeniem zgody na adaptację strychu w ramach istniejącej bryły budynku, bez podnoszenia dachu. Inwestorzy uznali, że taki wariant jest dla nich nieopłacalny. Zrezygnowali z inwestycji. Dokonali zbycia strychu na rzecz firmy Kalwaryjska 32 sp. z o.o.

Podejmowane przez nowego nabywcę strychu czynności wykazały jednak, że bez podniesienia dachu adaptacja przedmiotowego strychu nie będzie możliwa, ponieważ nie da się wykonać normatywnego wejścia na strych budynku oficyny. Brak możliwości wykonania normatywnego wejścia na strych oficyny i tym samym konieczność przebudowy dachu została potwierdzona w trakcie oględzin przeprowadzonych przez pracowników Wydziału Mieszkalnictwa. Wobec zaistniałej sytuacji dotychczasowe stanowisko Gminy Miejskiej Kraków uległo zmianie.

W 2019 r. Gmina Miejska Kraków poparła uchwałę wyrażającą zgodę m.in. na wykonanie dachu mansardowego. Wykonanie tego typu dachu nie uzyskało jednak akceptacji konserwatora zabytków. Wobec czego w 2022 r. podjęta została kolejna uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody na przebudowę strychu wraz ze zmianą geometrii dachu na dach typu krakowskiego i uzyskaną pow. ok. 360 m². W uchwale znajdują się postanowienia zobowiązujące inwestorów m.in. do ubezpieczenia inwestycji oraz wykonania prac wynikających z ekspertyz technicznych dotyczących wzmocnienia fundamentów i przebudowy stropów. Wspólnota posiada wiedzę o tym, że omawiany strych został sprzedany przez Gminę oraz, że inwestorzy zakupili go w celu adaptacji na lokale mieszkalne. W tej sytuacji oczekiwanie Wspólnoty, że przedstawiciel Gminy będzie głosował przeciwko adaptacji nie ma uzasadnienia.

Nadmieniam, że w uchwale wspólnoty określa się jedynie planowany zakres inwestycji. Uchwała wspólnoty nie przesądza o tym co inwestor może zrealizować. Kwestia, czy wskazany zakres będzie mógł zostać zrealizowany podlega ocenie konserwatora zabytków oraz Wydziału Architektury i Urbanistyki na etapie pozyskiwania przez inwestora stosownych pozwoleń.

W dniu 1 lipca 2024 r. wpłynął wniosek w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego - wielorodzinnego z usługami wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne oraz budowa windy zewnętrznej, na działce nr 217/2 obręb 12 Podgórze*”, (sygnatura sprawy: AU-01-4.6740.2.76.2024.KPO). Przedmiotowe postępowanie zostało zakończone wydaniem 29 lipca 2024 r. decyzji nr 319/6740.2/2024 o umorzeniu postępowania. Powodem umorzenia był fakt wycofania przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę.

W dniu 18 września 2024 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK złożono wniosek w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce nr 217/2 obręb 12 Podgórze*”. Wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą AU-01-4.6740.3.11.2024.EWI. Z uwagi na fakt, że złożony wniosek nie był kompletny pod względem formalnym, pismem z 4 października 2024 r. wezwano pełnomocnika inwestora do uzupełnienia braków formalnych złożonego wniosku. Pismem z 11 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu 17 października 2024 r.) pełnomocnik inwestora uzupełnił braki formalne. Aktualnie trwa weryfikacja, czy wszystkie określone w wezwaniu braki zostały uzupełnione i czy wniosek jest kompletny pod względem formalnym, a tym samym czy możliwe jest dalsze prowadzenie postępowania, czy też wniosek zostanie pozostawiony bez rozpoznania.

Ponadto informuję, że:

Ad 1.

Kamienica przy ul. Kalwaryjskiej 32 znajduje się w granicach układu urbanistycznego Podgórze, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608, decyzją z dnia 26 października 1981 r. oraz na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. za Pomnik historii, Kraków – historyczny zespół miasta. Ponadto jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie w przepisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Podgórze - Kalwaryjska, przyjętego uchwałą nr LXXXVIII/1306/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2013 r.

Zgodnie z podziałem kompetencji służb konserwatorskich na terenie Gminy Miejskiej Kraków, określonym w Porozumieniu pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2010 r. w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wraz z aneksem nr 1 (Dz. U. Woj. Małop. z 2010 r. nr 283, poz. 2013 r. poz. 6679) ochrona konserwatorska przedmiotowego budynku należy do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a ewentualne inwestycje go dotyczące, wymagają uzgodnienia z ww. Urzędem. W związku z powyższym przedmiotowe działania nie były na żadnym etapie opiniowane ani uzgadniane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Ad 2.

Gmina Miejska Kraków dysponuje wyłącznie koncepcją zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie, przesłaną przez inwestora nabytego poddasza.

Ad 3.

Przesłankami, które brano pod uwagę przy głosowaniu przedstawiciela Gminy za uchwałą były:

- a) Strych do adaptacji sprzedała Gmina Miejska Kraków. W takim przypadku głosowanie pełnomocnika Gminy przeciwko wyrażeniu zgody na adaptację - w opinii Wydziału Mieszkalnictwa - podważałoby wiarygodność Gminy i mogłoby skutkować roszczeniem nabywców strychu wobec Gminy Miejskiej Kraków,
- b) brak możliwości wykonania adaptacji całego zakupionego od Gminy strychu bez podniesienia dachu, z uwagi na brak możliwości wykonania normatywnego wejścia na strych oficyny,
- c) rekompensata dla Wspólnoty za zgodę na przebudowę strychu. Budynek ma bardzo duże potrzeby remontowe, na które Wspólnota nie posiada własnych środków finansowych. Inwestorzy w zamian za zgodę na przebudowę strychu zaoferowali Wspólnocie sfinansowanie następujących prac: wymiana wszystkich okien od strony podwórka - wartość ok. 38 tys. zł, remont elewacji tylnej z dociepleniem - wartość ok. 61 900 zł, remont klatki schodowej - wartość ok. 31 tys. zł, remont ścieżek chodnikowych na podwórku - wartość ok. 3 tys. zł, wymiana pionów wod-kan, wykonanie daszku nad galerią, renowacja drzwi wejściowych oraz drzwi na piętrze z automatem zamykającym, renowacja okna na półpiętrze klatki schodowej, wymiana WLZ, wybudowanie altany śmietnikowej. Dodatkowo Wspólnota będzie mogła korzystać z windy, którą sfinansują inwestorzy. W związku z realizacją inwestycji wykonany zostanie nowy dach na budynku,
- d) zwiększenie powierzchni użytkowej budynku powoduje, że wpływy na fundusz remontowy i eksploatacyjny Wspólnoty są wyższe, co w konsekwencji może mieć przełożenie na wysokość stawek wnoszonych przez członków wspólnoty na fundusz remontowy i eksploatacyjny. Stawki na utrzymanie części wspólnych są najwyższe w budynkach o małej powierzchni użytkowej.

Konsekwencją zwiększenia powierzchni użytkowej budynku jest zmniejszenie udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkim właścicielom lokali, w tym także Gminy Miejskiej Kraków. Mimo to wspólnoty mieszkaniowe bardzo często decydują się na sprzedaż strychów w celu pozyskania środków finansowych na remonty budynków. Gmina popiera takie inicjatywy, ponieważ takie działania znacznie obniżają koszty jakie Gmina musiałaby ponieść jako członek wspólnot mieszkaniowych. Nadmieniam, że udział GMK zmniejsza się nie tylko w sytuacji powiększenia powierzchni użytkowej budynku, ale przede wszystkim zmniejsza się z powodu wyodrębniania i sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Ad 4.

Właściciele strychu są nie tylko inwestorami, ale także członkami Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32. Uchwała Wspólnoty zawiera postanowienie, że inwestycja będzie ubezpieczona oraz zobowiązanie inwestora do pokrycia ewentualnych szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji.

Ad 5.

Kwestia wyłączenia mediów została skorygowana w uchwale podjętej w 2022 r., w której postanowiono, że przerwy w dostawie mediów nie będą dłuższe niż 3 godziny dziennie, a mieszkańcy będą informowani o planowanych przerwach w dostawie mediów na trzy dni przed ich wystąpieniem.

Ad 6.

Stanowisko Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów ustalane jest przez Wydział Mieszkalnictwa reprezentujący Gminę we wspólnotach mieszkaniowych. Z reguły w omawianiu tego typu spraw uczestniczą: Zastępca Dyrektora Wydziału, Kierownik Referatu Wspólnot Mieszkaniowych, pracownik Referatu Wspólnot Mieszkaniowych oraz pracownik Referatu Inżynierskiej Obsługi Zasobu Mieszkaniowego.

Ad 7.

Wyznaczeni pracownicy Gminy Miejskiej Kraków, o stosownych uprawnieniach i posiadanej wiedzy technicznej, w ramach przeprowadzonej transakcji zbycia poddasza przez Gminę w przedmiotowej nieruchomości, analizowali dokumenty techniczne związane m.in. z propozycją adaptacji powierzchni strychowej w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie. W ramach podjętych czynności ww. przedstawiciele Gminy weryfikowali wielokrotnie stan techniczny przedmiotowego budynku m.in. poprzez przeprowadzenie licznych wizji lokalnych (w latach 2016-2023).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
5. Wydział Skarbu Miasta
6. Wydział Architektury i Urbanistyki
7. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. aa