



Maciej Michałowski
Radny Miasta Krakowa

Kraków, dnia 23 października 2024 r.

Szanowny Pan
Aleksander Miszański
Prezydent Miasta Krakowa

INTERPELACJA
w sprawie przebudowy zabytkowej kamienicy przy ul.
Kalwaryjskiej 32 w Krakowie

Szanowny Panie Prezydencie,

Mieszkańcy Podgórza zwrócili się do mnie z prośbą o interwencję dotyczącą zabytkowej kamienicy przy ul. Kalwaryjskiej 32 w Krakowie. Przekazuję treść wystąpienia:

„Sprawa dotyczy: zabytkowej kamienicy przy ul. Kalwaryjskiej 32, wybudowanej w 1885 r. zgodnie z wytycznymi architektonicznymi ówczesnego miasta Podgórze, przez znanego architekta Stanisława Serkowskiego, autora wielu budynków z końca XIX wieku na obszarze Starego Podgórze.

Kamienica jest jednopiętrowa, posiada na dziedzińcu jeden z największych prywatnych obszarów zielonych dla dzielnicy Stare Podgórze. Kamienica jest unikalna pod kątem założeń architektonicznych oraz historycznych i z niewiadomych powodów nie została nadal wpisania do rejestru zabytków.

Piwnice, na skutek posadowienia budynku na geologicznym obszarze koryta Wisły, były regularnie zalewane przez okres XX wieku, zostały doraźnie zasypane ziemią, a piwniczne funkcje składów węgla, zgodnie z ówczesnymi realiami ustrojowymi i komunalnymi, przeniesiono do komórek lokatorskich wybudowanych w części ogrodowej, które zostały przypisane do poszczególnych lokali.

Kamienica była zarządzana przez Gminę Miejską Kraków - ZBK. Około 2015 roku miasto wydzieliło z części wspólnej całej strych kamienicy przy Kalwaryjskiej 32 o powierzchni około 270m², przy powierzchni wszystkich pozostałych lokali



Maciej Michałowski Radny Miasta Krakowa

około 1000m². Strych stanowił wcześniej ogólnodostępną część wspólną, tak samo jak piwnice, umożliwiał jednak dostęp do konstrukcji dachu, kominów oraz ich naprawy.

Został on zbyty jako odrębny lokal w przetargu, według ustaleń mieszkańców nabywcy od razu wprowadzili własność lokalu jako udział do spółki deweloperskiej.

Wydzielenie strychu jako lokalu „o innym przeznaczeniu niż mieszkalne” nałożyło się na rozpoczęty cykl sprzedaży mieszkań ich lokatorom. Wzór umowy sprzedaży mieszkań z bonifikatą nie podlegał negocjacom i zawierał klauzule wstępnej zgody na zmianę udziałów związanych z przebudową całej kamienicy, bez której zmiana funkcji strychu była bezcelowa.

Strych nie był więc sprzedany jako lokal, ale jako opcja na nadbudowę na obszarze historycznym, bez dostępnych w obrocie działek budowlanych.

Wymogi przeciwpożarowe wykluczają jakikolwiek użytek strychu jako lokalu z uwagi na dostępność jedynie przez schody strychowe. Strych pozostaje niezagospodarowany do dnia dzisiejszego, nie posiada żadnych instalacji sanitarnych ani przeszklenia wymaganego dla lokali przeznaczonych do użytku przez ludzi. Jest nie do wykorzystania gospodarczo jako sam lokal.

Wydzielenie strychu jako lokalu pomniejszyło przy każdym sprzedanym mieszkaniu o około 27% udział nabywcy mieszkania w gruncie, a miasto nie udostępniło nikomu wycen lokali. Nie było więc możliwości weryfikacji czy cena transakcyjna odpowiadała wartości przed wydzieleniem strychu czy po.

Spółka Kalwaryjska 32 Sp. z o.o., która stała się właścicielem strychu, planowała początkowo budowę 28 mikrokawalerek i dwupiętrową nadbudowę, jednak na skutek oporu mieszkańców, ograniczeń konserwatorskich i zmiany stanu prawnego założenia inwestycyjne zostały zmienione. W sprawie zostały podjęte dwie uchwały wspólnoty mieszkaniowej o zgodzie na przebudowę, które przeszły mocą głosów Gminy Miejskiej Kraków i właściciela strychu.

Niestety mieszkańcy nie są informowani o etapie uzgodnień konserwatorskich związanych z przebudową ani o etapie ubiegania się o pozwolenie na przebudowę. Nikt nie udostępnił im projektu przebudowy. Kamienica jest na stałe zamieszkała w lokalach na piętrze, a na parterze funkcjonują lokale użytkowe. Przebudowa dachu bez wyprzedzającej informacji o zakresie i terminie wiąże się z ryzykiem zalania mieszkań. Gmina jako



Maciej Michałowski Radny Miasta Krakowa

właściciel udziałów w kamienicy prawdopodobnie również nie ma dokumentacji planowanej przebudowy.

Jako wieloletni mieszkańcy kamienicy doskonale znamy budynek i obawiamy się katastrofy budowlanej. Stan techniczny budynku jest zły. Piwnice kamienicy zostały wyłączone z użytku ponad 40 lat temu, a przez to, że są zasypane w dużej części ziemią nie jest możliwe stwierdzenie ich stanu, w szczególności stanu zasłoniętych fundamentów. Część pomieszczeń piwnicznych jest na stałe zamurowana i ich stanu nikt nie zweryfikował. Widoczne w wejściu do piwnicy cegły są zawilgnięte i zmurszałe, więc obawiamy się, że bez kompleksowego remontu fundamentów nie zdołają unieść dodatkowego obciążenia związanego z nadbudową. Nasze apele o kompleksowy remont piwnicy nie doczekały się żadnego działania, choć uchwała o zgodzie na hydroizolację była podjęta w 2021 r.

Stan kamienicy każdego roku ulega pogorszeniu. Na ścianach w różnych miejscach pojawiają się nowe pęknięcia a pozostałe powiększają się. Z sufitu klatki schodowej został usunięty tynk, który stopniowo odpadał. Inspekcyjne odkucia instalacji w ścianach pokazują ich fatalny stan. O złym stanie kamienicy świadczy również interwencja SANEPID, który stwierdził zawilgocenie przekraczające 70% w mieszkaniu nr 15.

Nasze obawy związane z przebudową strychu potęguje fakt, iż przez ostatnich kilkadziesiąt lat w kamienicy nie były przeprowadzane żadne remonty poprawiające jej stan. W latach 70-tych dokonano prowizorycznego związania ścian prętami i kłamrami, co oznacza, że już w tamtych czasach konstrukcja budynku nie była stabilna. Wzmocnienie dokonano w związku z przebudową kamienicy i wprowadzeniem węzłów sanitarnych do poszczególnych lokali. Stan budynku nie mógł samoistnie się poprawić.

Podjęta uchwała o przebudowie strychu bez uprzedniego wzmocnienia fundamentów jest dla mieszkańców niezwykle ryzykowna i krzywdząca. Obawiamy się utracenia dachu nad głową przez wyżej opisany zły stan budynku, a w uchwale nie widnieje żadna informacja o kwocie i warunkach polisy na pokrycie szkód związanych z budową. Spółka deweloperska posiadała jedynie minimalny kapitał gotówkowy i jej głównym majątkiem stał się wniesiony aportem strych. Nie jest wskazany ubezpieczyciel inwestora.

Uchwała przewiduje regularne wyłączenia mediów. Nie jest możliwe godne prowadzenie codziennego życia przy wyłączonych mediach do 8 godzin dziennie, co dotyczy wody, prądu i ogrzewania. Inwestycja była zapowiadana na



Maciej Michałowski Radny Miasta Krakowa

okres zimowy. Należy podkreślić, iż podjęta głosami Gminy Miejskiej Kraków uchwała prowadzi do utraty historycznego charakteru kamienicy, która do dnia dzisiejszego odzwierciedla pierwotne założenia architekta, a który z pewnością nie przewidywał nadbudowy szpeczącej obiekt i stanowiącej jego dodatkowe obciążenie.

Prowadzimy wieloletnią batalię sądową, która ma na celu zaskarżenie uchwały zezwalającej na przebudowę. Walczymy nie tylko o swoje prawa do godnego życia, obawiamy się o stabilność budynku, w którym zamieszkują również inni lokatorzy. Żaden sąd nie zgodził się na weryfikację stanu kamienicy przez biegłego z zakresu budownictwa, analizuje jedynie kwestie formalne prawa wspólnot mieszkaniowych. Bezrefleksyjny głos większości właścicieli, w tym Gminy Miejskiej Kraków, uniemożliwia pełną ocenę techniczną skutków planowanej przebudowy. Nikt do dziś nie odpowiedział na nasze pytanie, czy kamienica ma własne ściany boczne czy też wykorzystuje mur wspólny sąsiednich kamienic, co było typowym założeniem budowlanym XIX wieku przy zabudowie szeregowej ulic.

Liczymy na wsparcie Gminy Miejskiej Kraków jako współwłaściciela kamienicy i jako instytucji stojącej na straży praworządności również w obszarze publicznym. W sytuacji gdy forsowana inwestycja doprowadzi do katastrofy budowlanej w obszarze reprezentacyjnej i historycznej ulicy, straty nie będą jedynie miały charakteru wizerunkowego.”

W związku w powyższym proszę Pana Prezydenta o interwencję i odpowiedź na następujące pytania:

1. Dlaczego Zarząd Budynków Komunalnych jako poprzedni administrator nieruchomości oraz Gmina Miejska Kraków jako jej współwłaściciel nie ubiegali się o wpis kamienicy o numerze budynkowym 32 przy ul. Kalwaryjskiej w Krakowie do rejestru zabytków?
2. Czy Gmina Miejska Kraków dysponuje projektem nadbudowy kamienicy?
3. Jakie były kryteria i przesłanki decyzji przedstawiciela Gminy Miejskiej Kraków na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i głosowania za przebudową kamienicy, która przez zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań zmierza do zmniejszenia udziału Gminy Miejskiej Kraków w jej udziale w nieruchomości?



Maciej Michałowski
Radny Miasta Krakowa

4. Czy Gmina Miejska Kraków weryfikowała przed oddaniem głosu za przebudową kamienicy wiarygodność podmiotu wskazanego jako wykonawca, czy ustaliła zakres i wysokość polisy dewelopera?
5. Z jakiego powodu Gmina Miejska Kraków poparła uchwałę przewidującą wyłączenia mediów w czasie przebudowy do 8 godzin dziennie, mimo że kamienica jest na stałe zamieszкана i wykorzystywana w działalności gospodarczej właścicieli lokali użytkowych? Dane o zamieszkaniu i prowadzeniu działalności są w rejestrach do których UMK ma dostęp.
6. Kto personalnie brał udział w procesie decyzyjnym po stronie Gminy Miejskiej Kraków przed dwukrotnym głosowaniem za przebudową kamienicy?
7. Czy i kiedy przedstawiciel Gminy Miejskiej Kraków posiadający wiedzę techniczną i odpowiednie uprawnienia budowlane analizował wykonane przez dewelopera ekspertyzy i czy samodzielnie sprawdził stan techniczny obiektu budowlanego stanowiącego współwłasność Gminy Miejskiej Kraków?

Z poważaniem,

Maciej Michałowski
Radny Miasta Krakowa