


UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2019 -03- 27
Nr	9.15.10
Podpis	

w sprawie skargi na działanie Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

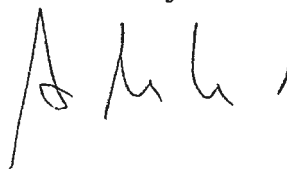
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) * na działanie Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie którego rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga (...) * dotyczy pozbawienia mieszkańców kamienicy przy ul. Szlak 13 w Krakowie możliwości wykupu mieszkań.

Z informacji uzyskanych od Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w przedmiotowej sprawie wynika, że nieruchomość położona przy ulicy Szlak w Krakowie stanowiła współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w udziale 21/60 części i osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu w udziale 39/60 części. Zgodnie z postanowieniem sygn. akt III CSK 336/13 Sądu Najwyższy z dnia 9 grudnia 2014 r., Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie udziały w prawie własności osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu. Następnie decyzją nr WS-VI 1.7532.1.443.2015.Mk Wojewody Małopolskiego z dnia 31 sierpnia 2015 r., Gmina Miejska Kraków nabyła z mocy prawa 39/60 udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Aktualnie nieruchomość ta stanowi w całości własność komunalną, co oznacza, iż lokale w niej położone wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kraków.

Jeden z usytuowanych w ww. budynku lokal mieszkalny zajmuje Skarżąca, która została jego najemcą w drodze aukcji przeprowadzonej 28 września 2012 r., w oparciu o przepisy zarządzenia nr 1268/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator. W dniu 12 października 2012 r. podpisana została przedwstępna umowa najmu lokalu na okres 6 miesięcy, tj. na czas przeprowadzenia remontu. W związku z jego zakończeniem, w dniu 17 grudnia 2012 r. ze Skarżącą podpisana została umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony. W przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych w trybie aukcji zasadą jest, że prace konieczne do zasiedlenia rozliczane są w czynszu, najemca uzyskuje ich zwrot w postaci zwolnienia z czynszu przez dany okres. Koszt remontu wykonanego przez Skarżącą wyniósł 7799,50 zł; w związku z czym, na podstawie zawartego w dniu 15 lutego 2013 r. aneksu do umowy najmu Skarżąca zwolniona została z czynszu najmu przez prawie 18 miesięcy.

W zakresie poruszonych w skardze kwestii dotyczących wykupu lokali usytuowanych w budynku przy ulicy Szlak w Krakowie Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w przedstawionych wyjaśnieniach poinformowała, iż do 31 sierpnia 2015 r. złożone przez najemców wnioski o wykup lokali mieszkalnych nie były procedowane z uwagi na nieuregulowany stan własnościowy budynku. Zgodnie z przepisami uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (ze zm.), do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się wyłącznie lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków. Pracownicy Referatu Obsługi Mieszkańców ZBK nie uniemożliwiali złożenia wniosku o wykup lokalu, udzielając stosownych informacji w powyższym zakresie wszystkim zainteresowanym. W latach 2015-2016 Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przyjął około 300 wniosków o wykup lokali mieszkalnych z rejonu Śródmieścia, tj. z nieruchomości pozostających w zasobach zarządzanych przez Biuro Obsługi Mieszkańców nr 1, z siedzibą przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie, w tym 10 wniosków od najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ulicy Szlak, którego dotyczy skarga. Wskazany w skardze pracownik ZBK nie rozpatrywał wniosków o wykup lokali, gdyż sprawy tego rodzaju nie należały do jego kompetencji, wnioski takie rozpatrują pracownicy innej komórki organizacyjnej ZBK - Referatu Dokumentacji Technicznych i Wykupu Lokali. Informacje o terminie składania wniosków o wykup mieszkań były szeroko rozpowszechnione w Biurach Obsługi Mieszkańców, za pomocą ogłoszeń umieszczonych na stronach internetowych, jak również w mediach.

Z ustaleń dokonanych przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, że nie stwierdzono przypadku wprowadzenia w błąd najemcy przez wskazanego w skardze pracownika odnośnie terminu złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego. Jednocześnie, w ocenie Dyrektora ZBK pracownik ten względem osób zajmujących administrowany przez niego zasób odnosił się w sposób uprzejmy, a jego zachowanie nie przekraczało standardów profesjonalnej obsługi klienta. Kierownictwo Referatu Obsługi Mieszkańców nigdy nie miało uwag odnośnie realizacji obowiązków wynikających ze stosunku pracy i realizacji przez niego obowiązków służbowych.

Wniosek Skarżącej o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego wpłynął do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 28 marca 2017 r. ZBK pismem nr TG-4106-122/17 z dnia 14 kwietnia 2017 r. poinformował Skarżącą, iż zgodnie z § 11 uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (ze zm.), termin składania wniosków o wykup lokali mieszkalnych upłynął w dniu 31 grudnia 2016 r. W świetle obowiązujących przepisów procedowanie sprawy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie było możliwe.

Ponadto Prezydent Miasta Krakowa, zgodnie z § 1 pkt 3 ww. uchwały, upoważniony jest do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem lokali wynajętych za czynsz wolny. Powyższe wyłączenie nie dotyczy lokali wynajętych za czynsz wolny, których najem trwa co najmniej 10 lat. Tryb wynajmu lokalu mieszkalnego, którego Skarżąca jest najemcą, w drodze aukcji przeprowadzonej w dniu 28 września 2012 r., wyłącza możliwość jego sprzedaży.

Ze złożonych w ZBK 11 wniosków o wykup lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ulicy Szlak w Krakowie, 6 wniosków przesłanych zostało do Wydziału Skarbu Miasta UMK celem ich rozpatrzenia, a 4 wnioski oczekują na dostarczenie przez najemców niezbędnych dokumentów.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art.237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

W imieniu Komisji

