

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA
KRAKOWA
SEKRETARIAT

wpłynęło
dnia: 2023 -11- 22

Nr 01035

Podpis

w sprawie skargi na działanie Zarządu Budynków Komunalnych oraz Prezydenta Miasta
Krakowa

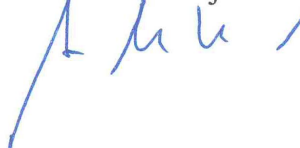
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) * na działanie Zarządu Budynków Komunalnych oraz Prezydenta Miasta Krakowa 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.

Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

Przekazana do Rady Miasta Krakowa przez Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie skarga (...) * na działanie Zarządu Budynków Komunalnych oraz Prezydenta Miasta dotyczy działań związanych z zajmowanym przez nią lokalem mieszkalnym przy ul. Zyblikiewicza w Krakowie oraz przynależnymi do niego częściami.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że w roku 2023 Wydział Kontroli i Ewidencji Mienia Urzędu Miasta Krakowa rozpatrywał dwie skargi matki Skarżącego w tożsamej sprawie, z dnia 10 lutego 2023 r. oraz z 21 marca 2023 r. W wyniku przeprowadzonych postępowań wyjaśniających przedmiotowe skargi zostały uznane za bezzasadne. O tym fakcie Skarżąca została poinformowana zawiadomieniem nr KE-01.1510.52.2023.MPO z dnia 9 marca 2023 r. (stanowiącym odpowiedź na skargę z dnia 10 lutego 2023 r.) oraz zawiadomieniem nr KE-01.1510.89.2023.MPO z dnia 18 kwietnia 2023 r. (stanowiącym odpowiedź na skargę z 21 marca 2023 r.).

Odwołując się bezpośrednio do zarzutów zawartych w skardze Prezydent poinformował, że nieruchomość położona przy ulicy Zyblikiewicza w Krakowie stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków oraz właścicieli lokali wyodrębnionych tworzących Wspólnotę Mieszkaniową. Administratorem budynku jest firma DAGOBA JKK.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni jedynie rolę wynajmującego w stosunku do lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, w tym lokalu mieszkalnego, którego najemcą jest matka Skarżącego.

Dokumentacja inwentaryzacyjna budynku została sporządzona w czerwcu 2013 roku i zweryfikowana oraz pozytywnie zaopiniowana przez ZBK oraz Wspólnotę Mieszkaniową ww. budynku.

Wszelkie dodatkowe uwagi wnoszone ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowego budynku w zakresie dokumentacji inwentaryzacyjnej, jak również pomiary lokali oraz pomieszczeń piwnicznych, pierwotnie nieudostępnionych wykonawcy dokumentacji do pomiarów inwentaryzacyjnych, były każdorazowo uwzględniane w opracowaniu oraz przesyłane celem weryfikacji/uzupełnienia egzemplarza inwentaryzacji będącego w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej za pośrednictwem kolejnych zarządców działających w jej imieniu.

W zakresie opisanych w skardze kwestii związanych z balkonem Prezydent poinformował, że balkon znajdujący się przy lokalach mieszkalnych nr 8 i nr 9 stanowi część wspólną budynku, ponieważ obejmuje więcej niż jeden lokal mieszkalny, a więc służy do użytku właścicielom kilku lokali. Fakt, że na balkon prowadzą drzwi bezpośrednio z klatki schodowej jest dodatkowym argumentem potwierdzającym, że jest to część wspólna nieruchomości. Na balkon nie prowadzą żadne drzwi z lokalu mieszkalnego nr 9.

Pismem nr EM.B1-441-285/12 z dnia 23 marca 2023 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował matkę Skarżącego, że jest w posiadaniu trzech wersji uchwały nr 11/2006 sporządzonych na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 lutego 2006 r., w związku z powyższym ZBK wystąpił pismem nr EM.B1-441-285/12 z dnia 16 marca 2023 r. do zarządcy budynku firmy DAGOBA JKK z prośbą o ustalenie, która z wersji uchwały jest ostateczna oraz z prośbą o zwrócenie uwagi właścicielom lokali, aby nie przechowywali ruchomości w częściach wspólnych nieruchomości.

Odpowiadając na argument, że podział balkonów istnieje od co najmniej 1957 roku Prezydent poinformował, że kamienica została wybudowana w roku 1908. Nic nie wskazuje na to, że podział ten powstał w czasie wznoszenia budynku. Jednocześnie fakt, że balkony zostały zabezpieczone metalowymi siatkami na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej również potwierdza, że balkony stanowią części wspólne budynku. Ponadto 20 września 2023 r. administrator budynku poinformował ZBK, że aktualnie pojawiły się wątpliwości dotyczące

kwestii ponoszenia kosztów napraw i remontów balkonów przez właścicieli z nich korzystających. Prawdopodobnie powyższe prace będą wykonywane przez Wspólnotę Mieszkaniową i na jej koszt. W związku z powyższym należy podtrzymać stanowisko, że balkon przy lokalach mieszkalnych nr 8 i nr 9 stanowi część wspólną budynku, tak jak drzwi prowadzące na ten balkon z klatki schodowej.

Gmina Miejska Kraków będąca jedynie członkiem wspólnoty mieszkaniowej nie ma kompetencji do podejmowania samodzielnych działań na częściach wspólnych nieruchomości, takimi uprawnieniami dysponuje jedynie wspólnota mieszkaniowa. Zatem jakakolwiek ingerencja w te elementy może nastąpić jedynie po wyrażeniu zgody przez ww. wspólnotę oraz jeśli to konieczne po uzyskaniu niezbędnych zgód organów zewnętrznych.

Odnosząc się natomiast do sprawy spornego przedpokoju Prezydent poinformował, że zgodnie z posiadanymi dokumentami stanowi on część wspólną budynku. Poprzedni najemca mieszkania w dniu 12 marca 2020 r. podpisał aneks do umowy najmu lokalu nr 9 usytuowanego przy ulicy Zyblikiewicza w Krakowie, tym samym akceptując jego zapisy. Metraż lokalu wynosił 62,74 m², znajdowały się w nim dwa wewnętrzne przedpokoje. Natomiast matka Skarżącego aneks do umowy najmu ww. lokalu podpisała w dniu 17 maja 2022 r. Wskazana w nim powierzchnia oraz spis pomieszczeń był taki sam jak w aneksie podpisanym przez poprzedniego najemcę.

W kwestii zarzutów Skarżącego, dotyczących nękania i zastraszania jego matki „w oparciu o donosy zazdrosnych, zawistnych i bardzo uciążliwych sąsiadów” Prezydent poinformował, że w związku z prośbą z 18 czerwca 2012 r. ówczesnego administratora budynku - firmy ASCO, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem nr EM.B6-441-574 z dnia 13 lipca 2012 r. wezwał ówczesnego najemcę do usunięcia kotary z balkonu przylegającego do lokalu mieszkalnego nr 9, gdyż stanowi on część wspólną nieruchomości. Natomiast w korespondencji nr EM.B1-441-285/12 z dnia 3 lutego 2023 r. ZBK zwrócił się z prośbą o przestrzeganie regulaminu porządku domowego oraz o korzystanie z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nich pozostałym mieszkańcom budynku. Matka Skarżącego została również poproszona o usunięcie ruchomości i wszelkich przegród z balkonu stanowiącego część wspólną nieruchomości oraz o demontaż blokady drzwi uniemożliwiającej korzystanie z drogi ewakuacyjnej innym mieszkańcom budynku. Wskazane w piśmie kwestie dotyczyły naruszenia przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. 2010 Nr 109, poz. 719).

W dniu 2 czerwca 2023 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie otrzymał od administratora budynku firmy DAGOBA JKK zapytanie kierowane na adres matki Skarżącego, w którym została poproszona o informacje, czy posiada zgodę właściciela lokalu lub wspólnoty mieszkaniowej na jakąkolwiek zmianę w częściach wspólnych. W przeciwnym razie administrator prosił o natychmiastowe przywrócenie drzwi z klatki schodowej na balkon przy lokalu mieszkalnym nr 9 do stanu sprzed ingerencji.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie ma kompetencji do podejmowania działań na częściach wspólnych, ma jednak prawo do zwrócenia uwagi swojemu najemcy przypominając o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego, jak również o zapewnieniu dbałości i ochrony przed uszkodzeniem części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (np. klatki schodowe), o czym stanowi ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Po wpływie zgłoszenia, że na balkonie przy lokalu nr 8 znajdują się ruchomości, ZBK skierował pismo do administracji budynku z prośbą o zwrócenie uwagi właścicielowi lokalu, aby nie przechowywał ruchomości w częściach wspólnych nieruchomości.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących bezpieczeństwa w budynku przy ulicy Zyblikiewicza Prezydent poinformował, że matka Skarżącego w dniu 4 maja 2023 r.

AM

poinformowała Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, że w nocy z 23 na 24 kwietnia 2023 r. ktoś próbował włamać się do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym ZBK pismem nr EM.B1.441-285/12 z dnia 12 czerwca 2023 r. zwrócił się do Komisariatu Policji I w Krakowie z prośbą o przedstawienie informacji w przedmiotowym zakresie. W odpowiedzi, pismem nr MKS-RI-1627/23 z dnia 15 czerwca 2023 r., Komisariat Policji poinformował, że w kwietniu 2023 roku miała miejsce jedna interwencja, w której zgłaszającą była właścicielka lokalu mieszkalnego nr 8. Dzielnicowy ustalił, że najemcy lokali mieszkalnych nr 8 i nr 9 pozostają w konflikcie oraz rzekomo jeden sąsiad miał dokonywać uszkodzeń drzwi na szkodę drugiego i odwrotnie, jednak żadna ze stron nie chciała składać oficjalnego zawiadomienia w Komisariacie Policji. Strony zostały w tej sprawie pouczone o toku postępowania oraz przekazano im niezbędne numery alarmowe.

W odniesieniu do zarzutów związanych z wykupem lokalu nr 5A w przedmiotowym budynku Prezydent poinformował, że właścicielka lokalu nr 6B wystąpiła o przydzielenie lokalu nr 5A najpierw na piśmie w dniu 12 marca 2013 r., a następnie w dniu 17 kwietnia 2013 r., na odpowiednim druku wniosku o przydział dodatkowej powierzchni. Początkowo zastosowana została procedura odpowiadająca treści żądania, tj. procedura ML-4 dotycząca przyznania dodatkowej powierzchni w celu likwidacji lokali niesamodzielnych. Jednym z jej kluczowych elementów jest wizja w celu dokonania oceny czy wnioskowana powierzchnia może zostać ponownie wynajęta. Przeprowadzona w dniu 12 kwietnia 2013 r. wizja pozwoliła na stwierdzenie, że lokal nr 5A jest lokalem samodzielnym i posiada dostęp do toalety i było możliwe korzystanie z niej. Sporządzona wtedy notatka zawiera również wnioski o wysokich kosztach remontu związanych ze zmianą sposobu ogrzewania oraz o możliwości przyłączenia pustostanu do któregośkolwiek z sąsiednich lokali, co byłoby równie łatwe jak przyłączenie do lokalu 6B. Nie bez znaczenia jest fakt złożenia analogicznych wniosków przez właścicieli innych lokali oraz to, że osoba będąca właścicielką lokalu nr 6B od 2011 roku, faktycznie w nim nie zamieszkiwała. Sprawa ta była przedmiotem rozstrzygnięcia skargi złożonej przez powyższą osobę w dniu 22 maja 2013 r. (znak sprawy: BK-01.1510.326.2013). Wyjaśniono wówczas, że w trakcie rozpatrywania sprawy nie jest wykluczone podejmowanie innych czynności, takich jak uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, by następnie zawnieść do Wydziału Skarbu Miasta UMK o zbycie pustostanu w trybie przetargu. Mając na uwadze wskazane okoliczności wybrano najkorzystniejsze dla Gminy Miejskiej Kraków i najbardziej przejrzyste postępowanie, tj. sprzedaż lokalu nr 5A w trybie przetargowym, w którym właścicielka lokalu nr 6B mogła uczestniczyć. Od samego początku sprawa ta była niezwykle skomplikowana z uwagi na konflikt pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali w przedmiotowym budynku.

Napięte stosunki wystąpiły także w 2016 roku, kiedy to toczyło się postępowanie sądowe z powództwa Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o udostępnienie pomieszczeń, celem przeprowadzenia pomiarów koniecznych do uzupełnienia opracowywanej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Podkreślić należy, że ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań dokonuje Sąd w ramach prowadzonego postępowania.

Wobec umorzenia w dniu 23 czerwca 2017 r. postępowania nadzorowanego przez Prokuraturę Rejonową dla Krakowa - Śródmieścia Zachód w Krakowie w sprawie przekroczenia uprawnień przez urzędników Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz Urzędu Miasta Krakowa w toku czynności związanych ze sprzedażą lokalu nr 5A działając na szkodę interesu prywatnego m.in. Skarżącego oraz wydaniu przez zarządcę nieruchomości pomieszczenia WC przynależnego do przedmiotowego lokalu, przygotowano pustostan lokalu mieszkalnego nr 5A do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wyniku przeprowadzonego w dniu 12 kwietnia 2022 r. przetargu na sprzedaż lokalu wyłoniony został jego nabywca. W dniu 2 maja 2022 r. podpisana została umowa sprzedaży lokalu, a następnie ZBK na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego Nr 22/2022 z dnia 2 maja 2022 r. wydał przedmiotowy lokal nabywcy.

AM

Kwestie związane z dokonanymi po tym czasie remontami w przedmiotowym lokalu pozostają poza kompetencjami Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Prezydent poinformował również, że szczegółowe wyjaśnienia w kwestiach związanych z wykupem lokalu nr 9 zostały zawarte w korespondencji nr KE-01.1510.52.2023.MPO z dnia 9 marca 2023 r., a przedstawione w niej stanowisko zachowuje aktualność.

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

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

