

**UCHWAŁA NR XCIV/2573/22
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pana Krzysztofa Kwarciaka – Przewodniczącego Stowarzyszenia Ulepszamy Kraków, na działanie 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Artur Buszek

Załącznik do uchwały Nr XCIV/2573/22

Rady Miasta Krakowa

z dnia 14 września 2022 r.

Skarga Pana Krzysztofa Kwarciaka – Przewodniczącego Stowarzyszenia Ulepszamy Kraków dotyczy wprowadzenia mieszkańców w błąd poprzez przekazanie nieprawdziwych informacji dotyczących miejskich pustostanów oraz dyskredytacji akcji prowadzonej przez Stowarzyszenie Ulepszamy Kraków! w publikacji zamieszczonej w miejskim serwisie internetowym Kraków.pl.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że w dniu 14 kwietnia 2022 r. do Wydziału Mieszkalnictwa UMK wpłynął wniosek Skarżącego o udostępnienie informacji publicznej w trybie uregulowań ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 902). W treści przedmiotowego wniosku Skarżący zwrócił się z prośbą o udzielenie informacji w zakresie cyt. „Ile lokali mieszkalnych należących do Gminy jest pustostanami?”.

Forma pytania sugerowała, że Skarżący jest zainteresowany uzyskaniem informacji dotyczących wszystkich lokali, co do których Gmina Miejska Kraków posiada prawo własności lub współwłasności oraz takich lokali, co do których ma wpływ na dysponowanie nimi. W takim też zakresie została udostępniona informacja o ilości lokali mieszkalnych, będących pustostanami należącymi do Gminy Miejskiej Kraków. Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, przedstawił statystykę pustostanów wraz z ich rzeczowym wykazem wygenerowanym ze Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami Granit, która obejmowała nie tylko pustostany stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków, ale również te stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i osób trzecich, a także pustostany niebędące własnością Gminy Miejskiej Kraków, a jedynie zarządzane/administrowane przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Przedmiotowa statystyka zawierała również wykaz tzw. pustostanów potencjalnych, tj. takich, których zasiedlenie jest uwarunkowane dokonaniem szeregu czynności przygotowawczych, w tym m.in. podjęcia czynności mających na celu wymeldowanie dotychczasowych lokatorów lub opróżnienie lokalu z rzeczy tych osób.

Z uwagi na niesprecyzowanie przez Skarżącego wniosku, w zestawieniu tym znalazły się wszystkie adresy, bez względu na stan i status lokali. W przedmiotowym wykazie znalazły się również lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, z nieuregulowaną sytuacją prawną i techniczną, remontowane, czy z ich potencjalnym najemcą. Informacje udostępnione przez Wydział Mieszkalnictwa UMK nie zostały ograniczone do lokali pozostających w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, które są wykazane w kwartalnych statystykach zamieszczanych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Zawężenie używanych w obiegu zestawień, obejmujących lokale będące wyłącznie własnością Gminy Miejskiej Kraków, jest uzasadnione ograniczeniami kompetencji Gminy, co do wynajmu lokali stanowiących przedmiot współwłasności Gminy Miejskiej Kraków i osób trzecich, gdyż konieczne jest w takim przypadku uzyskanie zgody na wynajem ze strony pozostałych współwłaścicieli. Natomiast pustostany zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, wynajmowane są w drodze aukcji, prowadzonej przez ZBK.

Skarżący skierował również do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wniosek o udostępnienie informacji publicznej w trybie wynikającym z uregulowań ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, w którym zwrócił się z prośbą o udzielenie informacji w zakresie cyt. „Ile lokali użytkowych będących w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych jest obecnie pustostanem? Ponadto prosiłbym o przesłanie listy lokali użytkowych będących w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych, które aktualnie są pustostanem”.

Odpowiadając na powyższy wniosek Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie udostępnił aktualną na dzień sporządzenia informacji liczbę pustostanów lokali użytkowych oraz lokali użytkowych przeznaczonych na realizowanie świadczeń zdrowotnych wraz z ich pełnym zestawieniem. W kierowanym do Skarżącego piśmie ZBK zwrócił uwagę, że część z tych lokali,

z uwagi na ich przeznaczenie do sprzedaży lub na realizację inwestycji, bądź bieżących zadań Gminy Miejskiej Kraków, nie jest przeznaczona do wynajmu, a blisko połowa wolnych lokali użytkowych jest usytuowana w poziomie piwnicy budynku. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wskazał również, że znaczącą liczbę wolnych lokali, stanowią garaże, boksy motocyklowe i miejsca postojowe, które mieszczą się w definicji lokalu użytkowego. Liczba wolnych lokali kierowanych do wynajęcia ulega również ciągłym zmianom w wyniku przejmowania lokali od dotychczasowych najemców oraz ze względu na przejmowania nowo wybudowanych nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe, przeznaczane następnie do wynajęcia zgodnie z obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków zasadami najmu komunalnych lokali użytkowych.

Prezydent poinformował, że Skarżący uzyskał kompleksową informację o stanie zasobu wolnych lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz o jego systematycznej fluktuacji. Analiza treści udostępnionej informacji powinna zainicjować kolejne zapytania, zadane już w kierunku tych aspektów, które ewentualnie mogłyby pomóc w ocenie, czy i ile spośród tych lokali, mogłoby zostać poddane weryfikacji pod kątem wykorzystania w oczekiwany sposób, tj. zmiany funkcji na mieszkanie, co jednak nie nastąpiło.

Z uwagi na okoliczność, że opublikowana przez Stowarzyszenie Ulepszamy Kraków informacja, zawierająca mapę pustostanów zlokalizowanych na obszarze Gminy Miejskiej Kraków, nie zawiera komentarzy, które wyjaśniałyby w sposób bardziej szczegółowy jakiego rodzaju dane zostały tam przedstawione, jak również w celu uniknięcia ich błędnych interpretacji, powyższa sytuacja wymagała odpowiedniej reakcji Urzędu Miasta Krakowa. Na stronie internetowej pod adresem: <https://www.krakow.pl/> w zakładce: *Opinie, stanowiska, polemiki* zamieszczony został artykuł pt. „Nieźła mapa, tylko w dużej części nieprawdziwa... - odpowiedź na internetową mapę pustostanów”, zawierający uwagi w zakresie brakujących w opublikowanej mapie pustostanów informacji, pozwalających na obiektywną ocenę przedstawianych w niej danych. Działania te należy uznać za uzasadnione, w szczególności w kontekście intencji jakie przyświecały powyższej inicjatywie, o której Skarżący poinformował w swojej skardze, tj. „narzędzie do monitorowania, co się dzieje z mieniem komunalnym i w obrazowy sposób pokazanie gigantycznej skali problemu, aby zmotywować władze do działania”, jak również w kontekście sformułowanego w niej zarzutu „braku prowadzenia przez Miasto aktywnej polityki mieszkaniowej oraz niewywiązywania się z obowiązku należytego utrzymania obiektów komunalnych”. Mieszkańcy Krakowa zapoznający się z danymi zawartymi w mapie pustostanów, powinni mieć możliwość uzyskania precyzyjnych informacji, pozwalających na wyrobienie obiektywnej opinii w tym zakresie. Celem ww. artykułu nie jest dyskredytacja inicjatywy Stowarzyszenia Ulepszamy Kraków, a jedynie jej uzupełnienie o informacje niezbędne dla lepszego zobrazowania opublikowanych danych.

Niezależnie od powyższego Prezydent poinformował, że według stanu na dzień 31 marca 2022 r. w dyspozycji Gminy Miejskiej Kraków pozostawało 1420 pustostanów lokali mieszkalnych. Liczba ta jest niższa niż dane podane w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej złożony przez Skarżącego i wykorzystane do stworzenia „mapy pustostanów”. Podana wówczas ilość 1756 pustostanów lokali mieszkalnych obejmowała również lokale, którymi Gmina Miejska Kraków aktualnie nie może dysponować (pustostany potencjalne tzn. wymagające wymeldowania poprzednich użytkowników i opróżnienia z pozostawionych przez nich rzeczy), bądź lokale, które nie podlegają zasadom wynajmowania określonym w uchwale Rady Miasta Krakowa, tj. pustostany w budynkach o własności mieszanej i prywatnych.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. lokali takich było 1479. Szczegółowe dane na ten temat są publikowane na bieżąco na koniec każdego kwartału w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa na stronie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=54178.

W grudniu 2021 roku w zakresie zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zasobu nieruchomości liczba wolnych lokali użytkowych wynosiła 229. Według stanu na dzień 20 czerwca 2022 r. liczba wolnych lokali użytkowych wynosi 233. W liczbie tej ujętych jest:

1. 98 lokali usytuowanych w całości w poziomie piwnicy budynku,

2. 54 garaże, boksy motocyklowe i miejsca postojowe,
3. 16 lokali położonych w znacznej części w poziomie piwnicy,
4. 10 lokali położonych na wyższych kondygnacjach budynku,

5. 55 pozostałych lokali (w tym m.in. były hydrofornie, kioski, oraz lokale mieszczące się na parterze budynków, przeznaczone do wynajęcia w najbliższej aukcji i przetargu).

Powyższe zestawienie jednoznacznie wskazuje, że ponad połowa tzw. wolnych lokali użytkowych, stanowi w rzeczywistości boksy garażowe i miejsca postojowe, bądź też usytuowanych jest w całości w poziomie piwnicy budynku, są to m.in. „komórki lokatorskie”, których własności zrzekli się deweloperzy na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w okresie obowiązywania przepisów kodeksu cywilnego pozwalających na takie działania bez zgody danej gminy).

Wolne lokale użytkowe kierowane są do wynajęcia w najbliższej aukcji oraz w trybie przetargu i zapewne te z nich, które spełniają przesłanki potocznego rozumienia pojęcia „lokal użytkowy” znajdują w tych postępowaniach swoich najemców. Prezydent poinformował, że przedmiotem najbliższej aukcji będzie łącznie 32 gminnych lokali użytkowych. Tak więc liczba wolnych lokali, przeznaczonych do wynajęcia ulega ciągłym zmianom. Lokale te następnie przeznaczone są zgodnie z obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków zasadami do wynajęcia w trybie ustnej aukcji lub pisemnego przetargu. Pozostałe lokale użytkowe, przeznaczone są do sprzedaży lub nie mogą być przeznaczone na wynajem z uwagi na toczące się w stosunku do nieruchomości postępowania dotyczące stanu prawnego lub inne plany docelowego zagospodarowania przez Gmin Miejską Kraków, w tym przeznaczenie ich na realizację zadań własnych Miasta.

Gmina Miejska Kraków prowadzi szereg działań mających na celu zachęcenie do wynajęcia wolnych lokali użytkowych, a jednym z nich jest preferencyjne potraktowanie potencjalnych najemców zamierzających prowadzić działalność w zakresie branż chronionych, zanikających, preferowanych (np. organizowanie przetargów celowych, stosowanie niższej ceny wywoławczej do aukcji, w przypadku gdy oferent zamierza w lokalu prowadzić ww. działalność). Funkcjonuje również „Program mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury - galerie sztuki”, którego celem jest stymulowanie aktywności twórczej i zawodowej krakowskich artystów poprzez tworzenie sprzyjających warunków do ekspozycji i sprzedaży ich dzieł w galeriach sztuki wynajmowanych na preferencyjnych warunkach oraz „Program Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego” dedykowany długofalowemu rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości. Program ten kierowany jest do przedsiębiorców w Krakowie, osób zamierzających rozpocząć działalność gospodarczą, start-upów, pracowników przedsiębiorstw krakowskich, organizacji pozarządowych oraz innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, organizacji pracodawców, organizacji pracowników, organizacji przedsiębiorców, samorządów zawodowych i gospodarczych. Pomoc Miasta w odniesieniu do komunalnych lokali użytkowych polega m.in. na obniżaniu stawki czynszowej dla najemców lokali użytkowych w budynkach przyległych do pasa drogowego, na którym prowadzone są prace remontowe i inwestycyjne, obniżaniu na czas remontu komunalnych lokali użytkowych stawek czynszowych do poziomu stawek eksploatacyjnych. Ponadto „Program wsparcia organizacji pozarządowych (organizacji pożytku publicznego - fundacji, stowarzyszeń) daje możliwość ubiegania się o uzyskanie prawa do najmu gminnego lokalu użytkowego na preferencyjnych warunkach.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządza również lokalami w budynkach przychodni zdrowia. W grudniu 2021 roku w tych budynkach było 51 wolnych lokali, w tym 25 usytuowanych w całości w poziomie piwnicy. Według stanu na dzień 24 maja 2022 r. liczba wolnych lokali użytkowych, usytuowanych w budynkach przeznaczonych na realizowanie świadczeń zdrowotnych wynosi 50. W liczbie tej ujętych jest:

1. 25 lokali użytkowych usytuowanych w całości w poziomie piwnicy budynku, które w rzeczywistości nie mogą być wykorzystane na świadczenie usług zdrowotnych, tylko ewentualnie na świadczenia pomocnicze typu podręczne archiwum, magazyn,

2. 2 lokale położone częściowo w poziomie piwnicy,

3. 23 lokale położone na wyższych kondygnacjach budynków przychodni zdrowia, z których znaczna część zapewne znajdzie najemców w najbliższej aukcji.

Oferta lokali użytkowych znajdujących się w przychodniach zdrowia, kierowana jest do specyficznych podmiotów świadczących usługi w zakresie zdrowia. W pierwszej kolejności są to podmioty mające zawarte kontrakty z Narodowym Funduszem Zdrowia. Również same budynki i lokale muszą spełniać określone warunki przewidziane dla tego typu usług. Remonty pustostanów lokali mieszkalnych są jednym z priorytetów w zakresie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków. Dzięki wykonywanym pracom lokale zwolnione przez dotychczasowych użytkowników mogą być po wykonaniu niezbędnych prac remontowych ponownie zagospodarowane w celu udzielenia pomocy mieszkaniowej dla osób potrzebujących. Remonty pustostanów lokali mieszkalnych są obok budowy nowych budynków komunalnych, głównym źródłem pozyskiwania lokali celem zwiększenia dostępności mieszkań dla osób potrzebujących.

Corocznie wzrasta zarówno liczba przygotowywanych do zasiedlenia lokali, jak i wysokość środków finansowych przeznaczanych na ten cel w budżecie Miasta Krakowa. Rok 2019 był rekordowy pod względem ilości wykonanych przez Gminę Miejską Kraków remontów lokali mieszkalnych. Na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie przygotowano do zasiedlenia 351 mieszkań za kwotę 10 130 300 zł. W 2019 roku wyremontowano o prawie 30% więcej pustostanów lokali mieszkalnych niż w roku 2018. Tendencja ta została utrzymana w trudnych dla wszystkich pod wieloma względami latach 2020 i 2021. Pomimo trwającego okresu pandemii, istniejących ograniczeń w zakresie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, dostępie do materiałów budowlanych, ograniczeniu dochodów jednostek samorządu terytorialnego, możliwe było utrzymanie zarówno wysokiego poziomu wydatków na prace remontowe, jak i ilość lokali przygotowywanych do zasiedlenia.

Przy zachowaniu stopnia finansowania remontów pustostanów na poziomie 12 - 14 mln zł rocznie i wykonywaniu remontów lokali w istniejącej ilości, w ciągu kilku lat będzie możliwe remontowanie rocznie większej ilości mieszkań, niż ilość lokali zwalnianych przez lokatorów.

Dzięki wykonywanym remontom pustostanów oraz realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, stale poprawia się standard i stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego.

W odniesieniu do poruszonej przez Skarżącego kwestii generowania kosztów dla samorządowego budżetu przez niewykorzystane mieszkania, w sytuacji gdy mieszkania te mogłyby tworzyć wpływ do budżetu Miasta Prezydent poinformował, że aktualnie wdrażany jest nowy program pn. „Mieszkanie za remont”, który umożliwia wynajem gminnych lokali mieszkalnych w zamian za wykonanie w nich remontu przez wnioskodawców. Program ten kierowany jest do osób, które z uwagi na uzyskiwane dochody, nie kwalifikują się do otrzymania pomocy mieszkaniowej w formie umowy socjalnej, a jednocześnie posiadają środki na wykonanie remontu lokalu i dają gwarancję opłacania wyższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Program ten ma na celu przyczynienie się do zwiększenia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy jednoczesnym zwiększeniu ilości remontowanych pustostanów bez angażowania środków własnych gminy. Aktualnie trwają prace nad wytypowaniem lokali przeznaczonych do wynajęcia w tym trybie, a ich pula zostanie dostosowana do wielkości i struktury gospodarstw domowych wnioskodawców.

Prezydent poinformował, że Wydział Mieszkalnictwa UMK i Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie podejmują szereg działań mających na celu zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Przejawia się to zarówno pozyskiwaniem środków finansowych na remonty pustostanów, jak i racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniami, które są zbędne dla świadczenia pomocy mieszkaniowej (lokale o dużej powierzchni, wymagające kosztownego remontu, znajdujące się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub lokale we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków).

Ponadto Prezydent poinformował, że duża część zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), wynajmowana jest na cele pomocy mieszkaniowej dla osób najuboższych, które nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Są to lokale objęte umową socjalną, a czynsz wynosi 2,98 zł/m². Większość lokali znajdujących się w przedstawionym Skarżącemu zestawieniu zostanie przeznaczona na ten właśnie cel.

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”.