

**UCHWAŁA NR X/177/15
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 1 kwietnia 2015 r.

**w sprawie skargi na działania Prezydenta Miasta Krakowa i Wydziału Mieszkalnictwa
Urzędu Miasta Krakowa.**

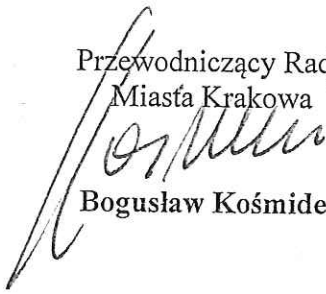
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pana * na działania Prezydenta Miasta Krakowa i Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa polegające na zaniedbaniach w zarządzaniu budynkiem przy ul. * w Krakowie.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa


Bogusław Kośmider

Załącznik do uchwały nr X/177/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 1 kwietnia 2015 r.

Skarga Pana * dotyczy niewykorzystywania przez Gminę Miejską Kraków prawa własności (większościowego udziału) w nieruchomości przy ul. * w Krakowie oraz wieloletnich zaniedbań w zarządzaniu tym budynkiem. Skarżący zarzuca, iż od wielu lat Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa informuje go, że Gmina czyni starania o podjęcie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w celu remontu części wspólnej budynku, mimo iż posiada większościowy udział w tym budynku. Brak takiej uchwały uniemożliwia skarżącemu remont zajmowanego przez niego lokalu, a przez to uniemożliwia właściwe korzystanie i osiąganie korzyści z własności.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie wynika, iż nieprawdą jest, że Gmina jako większościowy udziałowiec uniemożliwia skarżącemu korzystanie z własności. Gmina nie podziela roszczeń skarżącego wobec Wspólnoty Mieszkaniowej. Brak ściany szczytowej, który podnosi skarżący, nie stanowi przeszkody w zamieszkaniu w lokalu nr * usytuowanym przy ścianie budynku nr *, czy też oddania go w najem. O słuszności stanowiska Gminy w tej sprawie może świadczyć fakt, że inne lokale mieszkalne mieszczące się przy ścianie budynku nr * są zamieszkałe (lokal nr * na parterze budynku usytuowany pod lokalem nr * stanowiącym własność skarżącego oraz lokal nr * położony nad przedmiotowym lokalem). Brak ściany szczytowej nie uniemożliwia również przeprowadzenia remontu bieżącego lokalu nr * ponieważ w innych lokalach przylegających do ściany budynku nr * remonty są przeprowadzane. W opinii Prezydenta usunięcie szczelin w lokalach nr * winno być wykonane w ramach bieżącej konserwacji przez właścicieli ww. lokali na ich koszt, ponieważ prace te związane są z likwidacją dyskomfortu w użytkowaniu mieszkania w budynku o tego rodzaju konstrukcji.

Prezydent podkreśla, że lokal nr * został sprzedany przez Gminę na warunkach preferencyjnych, z zastosowaniem 90% bonifikaty. Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu ustalona została w oparciu o operat szacunkowy uwzględniający jego stan techniczny. W umowie sprzedaży zawartej w 2003 r. zamieszczono zapis, iż „Strona kupująca oświadcza, że jest już w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, zna jej stan prawny oraz stan techniczny nabywanego lokalu. Z dniem dzisiejszym przechodzą na stronę kupującą wszelkie korzyści i ciężary związane z nabywaną tą umową nieruchomością”. Zarówno w lokalu nr * jak i nr * remont obejmujący powyższy zakres został już wykonany przez gminnego najemcę lokalu nr * i właściciela lokalu nr *, natomiast uciążliwości, które wskazuje skarżący są rezultatem m.in. wieloletniego braku działań remontowych z jego strony. Do zakresu działania Wspólnoty Mieszkaniowej należy natomiast wykonanie doszczelnienia dylatacji zewnętrznych pomiędzy budynkami nr * i * położonymi przy ul. * w Krakowie. Z ekonomicznego punktu widzenia oraz przez wzgląd na zagadnienia natury technicznej – wykonanie dodatkowej ściany szczytowej, o które zabiega skarżący, jest nieuzasadnione.

W związku z zarzutem niewłaściwego głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. * oraz twierdzeniem, iż Gmina posiadając 58,89% udziału w części wspólnej może sama podjąć uchwałę dotyczącą remontu Prezydent wyjaśnił, że pełnomocnik Gminy zobowiązany jest głosować nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych zgodnie z zasadami wynikającymi z Zarządzenia Prezydenta

Miasta Krakowa nr 2269/2007 z dnia 26 października 2007 r. w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa (z późn.zm.). Stosownie do postanowień § 15 ust. 1 i 2 Załącznika do ww. Zarządzenia, w przypadku gdy sprawa będąca przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie godzi w interes Gminy Miejskiej Kraków jej pełnomocnik opowiada się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych, natomiast w przypadku sporu pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej – jeżeli sprawa nie godzi w interes Gminy – pełnomocnik wstrzymuje się od głosu.

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”.