



MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dn. 19. 03. 2010

Nasz znak: SK.II.7016-18/09

Szanowna Pani

w imieniu najemców budynków mieszkalnych

Szanowna Pani,

Organy Województwa Małopolskiego od momentu przekazania przez Wojewodę Małopolskiego mienia będącego we władaniu SP ZOZ Szpital Specjalistyczny im. dr. J. Babińskiego, były adresatem szeregu wystąpień dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Babińskiego, tak kierowanych indywidualnie przez najemców, jak za pośrednictwem Parlamentarzystów RP, Stowarzyszeń czy Radnych Województwa Małopolskiego.

Województwo Małopolskie każdorazowo w sposób wyczerpujący (zgodnie ze swoją wiedzą i przepisami prawa) informowało o wszelkich okolicznościach wynikających z podejmowanych decyzji. Jeśli jednak informacje w tym zakresie nie były nazbyt czytelne, pozwałam sobie po raz kolejny wyjaśnić poruszane w piśmie zagadnienia.

Najemcy lokali mieszkalnych tzw. „willi” byli wielokrotnie informowani, iż lokale mieszkalne stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego, nie podlegają ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych i osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, dziwi więc fakt powoływania się niezmiennie na niewłaściwą ustawę. Województwo Małopolskie zbywa lokale będące jego własnością wyłącznie na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz aktów prawa miejscowego (stosownie w tym zakresie uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego).

W tym miejscu nie sposób nie odnieść się do stwierdzenia, iż najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu (a nie jak powołano w piśmie – prawo pierwokupu). Prawo to w swej istocie aktualizuje się w przypadku zaistnienia dwóch przesłanek, tj. pozostawania najemcą lokalu i posiadania umowy najmu na czas nieoznaczony, natomiast

konkretyzuje się dopiero w przypadku, gdy Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego podejmie decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia. Organy Województwa Małopolskiego nie mogły podjąć takiej decyzji z uwagi na brak podziału geodezyjnego tej nieruchomości

Zarząd Województwa Małopolskiego podjął wprawdzie działania mające na celu dokonanie podziału, jednak został on unieważniony ze względu na zabytkowy charakter całej nieruchomości (jednocześnie uzyskano pozytywną opinię konserwatorską, co do podziału części nieruchomości zabudowanej współczesnymi blokami mieszkalnymi). Tak więc to nie, tak często zarzucany organom województwa podział najemców na „lepszą” i „gorszą” kategorię, ale obostrzenia konserwatorskie sprawiły, że na uprzywilejowanej pozycji stanęli najemcy bloków mieszkalnych. Wpis nieruchomości do rejestru zabytków stanowi prawne ograniczenie właściciela w jego prawach, w konsekwencji czego, najemcy lokali mieszkalnych takiej nieruchomości, muszą się również liczyć z faktem, że ich prawa będą podlegały ograniczeniu. Te ograniczenia, a w związku z tym podejmowane decyzje i działania, nie mogą podlegać naciskom ze strony wnioskujących czy skarżących najemców.

Ustosunkowując się do podniesionej w piśmie kwestii stanu technicznego budynków i wysokości podwyżki czynszu zastosowanej przez podmiot administrujący lokalami, najemcy byli poinformowani, iż zarzuty dotyczące wysokości czynszu nie mogą podlegać ocenie organów województwa, bowiem zgodnie z przepisami art. 8a ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w przypadku, gdy najemca kwestionuje podwyżkę czynszu, w ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia może złożyć pozew do sądu powszechnego, właściwego ze względu na położenie nieruchomości o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna lecz w innej wysokości. Należy ponadto zwrócić uwagę na jeden istotny fakt. Otóż czynsze za lokale mieszkalne przez szereg lat nie były urealniane, co powodowało, iż nie wystarczały one na pokrycie podstawowych kosztów funkcjonowania osiedla, doprowadzając je do stopniowej degradacji.

Istotnie, faktem jest, że ten unikatowy w skali europejskiej szpital został zaprojektowany w taki sposób, aby osoby leczone na początku ubiegłego wieku w minimalny sposób odczuwały skutki swej choroby, koegzystując z personelem szpitala, zamieszkującym ten samowystarczalny pod wieloma względami teren. W chwili obecnej jednak, zgodnie z informacją uzyskaną od szpitala, pracownicy zajmują niewielki odsetek wszystkich lokatorów, pozostali mieszkańcy pozostają w stosunku najmu z racji koneksji rodzinnych i nie

mają w chwili obecnej powiązań służbowych ze Szpitalem im. dr. J. Babińskiego, co wskazuje na fakt, iż osiedle to zatraciło swój pierwotny charakter.

Odnosząc się do budzącej największe kontrowersje, uchwały Zarządu Województwa Małopolskiego, informuję, iż opracowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości nakłada na jednostki samorządu terytorialnego art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym Zarząd Województwa Małopolskiego na posiedzeniu 21 kwietnia 2009 r. przyjął uchwałą nr 409/09 plan wykorzystania wojewódzkiego zasobu nieruchomości. Dokument ten ma charakter planistyczny i stanowi ogólne założenia i kierunki działania w zakresie gospodarowania majątkiem Województwa i jako taki może ulegać modyfikacji, a jego wykonanie wymaga indywidualnych rozstrzygnięć i uchwał dających możliwości podejmowania stosownych do postanowień uchwały czynności prawnych. W dniu 18 marca 2010 r. uchwałą nr 291/10 Zarząd Województwa Małopolskiego wykreślił z planu sprzedaży działki zajmowane przez Szpital.

Jednocześnie informuję, iż Zarząd Województwa Małopolskiego zlecił wykonanie wstępnego projektu podziału nieruchomości, w sposób, który umożliwiłby wydzielenie części nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi, jednakże czynności te wymagają czasu potrzebnego do wykonania projektu podziału i przeprowadzenia właściwego w tej sprawie postępowania administracyjnego, przy udziale Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w tej sprawie wydaje opinie. Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż chociaż przedstawienie projektu jest warunkiem koniecznym do wydania opinii konserwatorskiej, bez względu na jej charakter.

Mam nadzieję, iż powyższe wyjaśnienia będą satysfakcjonujące i pozwolą na obiektywną ocenę działań organów Województwa Małopolskiego w tej kwestii.

Proszę o przedstawienie niniejszego pisma wszystkim zainteresowanym najemcom.

Z pozdrowieniami

