



Polemiki z Dziennikiem Polskim ciąg dalszy

2017-03-24

Po raz kolejny w *Kronice krakowskiej* - dodatku do „Dziennika Polskiego”, 23 marca 2017 r. pojawił się nierzetelny, zawierający nieprawdziwe informacje, powtarzający te same tezy, do których zostały złożone wyjaśnienia, artykuł redaktorów Małgorzaty Mrowiec i Arkadiusza Maciejewskiego, zatytułowany „Ludzie Vivy stracą część lokali w centrum”. Artykuł stanowi polemikę z faktami przedstawionymi przez ZBK w wyjaśnieniach, ograniczającą się jedynie do podtrzymywania dotychczasowych tez, bez wskazywania jednak żadnych dowodów na ich poparcie.

Aby ułatwić zapoznanie się z faktami dotyczącymi poruszonych w artykule kwestii, publikujemy naszą polemikę w odniesieniu do poszczególnych fragmentów artykułu. W kolorze czarnym zamieszczony został tekst artykułu, a czerwonym – nasze sprostowania i wyjaśnienia.

„Nasze publikacje przynoszą wymierne efekty. Nierzetelnym najemcom ZBK zaczyna odbierać mieszkania w zabytkom sercu Krakowa”.

„Ludziom związanym ze spółką VIVA odebrana zostanie część lokali, **które kontrolowali przez ostatnie lata**”.

Autorzy artykułów bezpodstawnie sugerują, że ZBK podjął działania w wyniku publikacji prasowych. Ponownie podkreślamy, że w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych wymienionych w publikacjach, prowadzone były działania zgodne z obowiązującymi regulacjami prawnymi i w odpowiednim czasie. **Każdorazowo czynności podejmowane w stosunku do poszczególnych lokali mieszkalnych (w tym m.in. czynności związane z kontrolą etapu prac w tych lokalach, oraz czynności związane z ich odebraniem w przypadku gdy zachodziły do tego przesłanki) podejmowane były w odniesieniu do stanu faktycznego danego lokalu, w możliwym do tego czasie.**

Po raz kolejny wyjaśniamy, że osoby wymienione w artykule korzystały z lokali mieszkalnych jedynie **na postawie umów przedwstępnych**. Osoby te nie miały nawet statusu najemców wylicytowanych lokali. Fakt korzystania z lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne na podstawie umów przedwstępnych, a następnie umów najmu, w żaden sposób **nie pozbawia Gminy kontroli** nad lokalami, jak również w żaden sposób nie ogranicza uprawnień właścicielskich Gminy.

„Chodzi o dwa ponad 80-metrowe gminne mieszkania przy ul. Szewskiej. Na pierwsze z nich – w przetargu organizowanym 30 marca 2015 r. przez Zarząd Budynków Komunalnych – jako jedyna złożyła ofertę wynajmu Gabriela Kozieł, jedna z właścielek spółki Viva. Zgodnie z zasadami tego typu przetargów, jego zwycięzcy są zobowiązani – przed zamieszkaniem – do przeprowadzenia remontu. Po dwóch latach od licytacji ten lokal, **w wyjątkowo prestiżowej części miasta, przypomina zdewastowany pustostan**”.

„Urzednicy w liczącej kilkanaście stron polemice z naszymi artykułami, zamieszczonej na oficjalnej stronie magistratu, oburzają się m.in. na stwierdzenie, że ZBK „nie reaguje na fakt przedłużającego



się remontu w tym lokalu". I przekonują, że reagowali. Katarzyna Zapał, dyrektorka ZBK, informuje, że do kierowanej przez nią jednostki „przekazywane były pisemne informacje o etapie prac remontowych, następnie 03.11.2016 r. została przeprowadzona przez pracowników ZBK kontrola [...], podczas której stwierdzono, że lokal jest w trakcie remontu”. Sama przyznaje więc, że kontrola odbyła się 20 miesięcy po przetargu. Następnie dyrektor Zapał informuje, że wyznaczony został wówczas ostateczny termin zakończenia prac remontowych na 16 grudnia 2016 r. Biorąc nawet pod uwagę, iż mieszkanie znajduje się w zabytkowej kamienicy, bulwersujące jest, że najemczynie dostała blisko dwa lata na remont tego lokalu!”

Lokal mieszkalny przy ul. Szewskiej 4 został wydany osobie, która wygrała przetarg – w stanie technicznym wymagającym kapitalnego remontu. Przyszły najemca składał cyklicznie pisemne informacje, na jakim etapie są prace remontowe, a przebieg prac w lokalu był kontrolowany przez inspektora technicznego ZBK w zakresie ich postępu.

Nadmienić należy, że przyszły najemca może rozpocząć remont dopiero z datą podpisania umowy przedwstępnej, co w przypadku omawianego lokalu nastąpiło **w dniu 16 czerwca 2015 r.**, nie zaś jak, obliczając czas remontu sugerują dziennikarze, od daty przetargu, który odbyła się w dniu 30 marca 2015 r. W czasie pomiędzy przetargiem a podpisaniem umowy przedwstępnej, zgodnie z obowiązującym przepisami, najpierw wyniki przetargu podawane są do publicznej wiadomości, co nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2015 r. Na wyniki przetargu służy pisemna skarga, którą można złożyć w terminie 3 dni roboczych od ogłoszenia wyników. W przypadku przedmiotowego przetargu wobec braku skarg, zarządzeniem Nr 1271/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2015 r. zatwierdzone zostały wyniki przetargu. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany był zawrzeć przedwstępną umowę najmu w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o zatwierdzeniu przetargu. Dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej tj. z dniem 16 czerwca 2015 r. mogło nastąpić wydanie lokalu.

Po raz kolejny wyjaśniamy (gdyż tę istotną część naszych wyjaśnień autorzy tekstu całkowicie pominęli w artykule), że **lokal przy ul. Szewskiej 4 nie cieszył się zainteresowaniem oferentów**. Tak więc pomimo podkreślanej przez dziennikarzy atrakcyjnej lokalizacji, stan prawny nieruchomości (prowadzone postępowanie rewindykacyjne), zabytkowy charakter budynku i samego lokalu oraz znaczny zakres remontu, obejmującego również kwestie konstrukcyjne, zadecydowały o tym, że oferent z poprzedniego przetargu zrezygnował z lokalu, a w przetargu w dniu 30 marca 2015 r. złożona została na ten lokal tylko 1 oferta.

Z opisu stanu technicznego lokalu w okresie wydania go oferentowi wynika, że w lokalu mieszkalnym były zarysowania i pęknięcia ścian od strony wewnętrznej oraz istotne różnice w poziomach stropu. Z opracowanych w poprzednich latach opinii technicznej i innych opracowań wynika m.in., że na ścianach lokalu występuje znaczna ilość zabytkowych polichromii, **uniemożliwiających wykonanie typowego remontu odnawialnego**, bez konieczności opracowania dodatkowo programu prac konserwatorskich.

W trakcie przeprowadzonej w dniu 3 listopada 2016 r. ostatniej kontroli w lokalu stwierdzono, że lokal jest w trakcie remontu, tj. m.in. po wcześniejszym wypoziomowaniu stropów wykonano częściowe przełożenie zabytkowego parkietu taflowego, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi dostawiono do



ścian płyty gipsowo-kartonowe, w celu przesłonięcia tynków, zakończono prace hydrauliczne. Wcześniej potwierdzono wykonanie remontu konstrukcyjnego stropu drewnianego, co było niezbędne do ponownego ułożenia historycznego parkietu. Wobec niezakończenia remontu w wyznaczonym ostatecznym terminie na dzień 16 grudnia 2016 r., podjęto działania zmierzające do odebrania lokalu użytkownikowi.

Reasumując, konieczność przeprowadzenia prac konserwatorskich i konstrukcyjnych uzasadniała przedłużenie okresu remontu. Lokal wymagał monitorowania, również ze strony uprawnionego konstruktora, a to wydłużało cykl technologiczny robót. W lokalu wykonany został częściowo zakres remontu. Zatem nieuprawnione jest stwierdzenie, że **obecnie przypomina zdewastowany pustostan.**

„Ze względu na to, że Gabriela Koziół do 16 grudnia 2016 r. jednak nie wykonała remontu, ZBK nakazał jej oddać lokal gminie. Jak się dowiadujemy z tekstu polemiki, stało się to dopiero w styczniu 2017 r. Czyli wtedy, gdy ... zaczęliśmy dopytywać w ZBK, jakie lokale od gminy wynajmują jeszcze ludzie związani z Vivą”.

Po upływie ostatecznego terminu zakończenia prac remontowych, wyznaczonego na dzień 16 grudnia 2016 r., w związku z brakiem zgłoszenia gotowości do ich odebrania, ZBK kontynuował odpowiednie działania. Pismo wzywające użytkownika lokalu do jego wydania przygotowane zostało przez administratora lokalu w dniu 12 stycznia 2017 r., a podpisane przez uprawnioną osobę w dniu 19 stycznia 2017 r. Zapytanie dziennikarzy, dotyczące przedmiotowych lokali mieszkalnych, zostało skierowane do ZBK w dniu 24 stycznia 2017 r., trudno więc bronić tezy, że podjęte przez ZBK działania **były wynikiem zainteresowania dziennikarzy.**

„Podobna sytuacja jest z drugim lokalem w kamienicy przy ul. Szewskiej 4, który od gminy wynajął Wojciech, brat Katarzyny Zygmuntowicz, jednej z właścicielek spółki. ZBK podpisał z nim umowę 16 sierpnia 2016 r. I okazuje się, że w tym przypadku – mając wiedzę, iż badamy sprawę – urzędnicy nie czekali już prawie dwa lata, tylko po sześciu miesiącach, w lutym 2017 r. zaczęli interweniować. „Prowadzone są działania zmierzające do jego odzyskania” – pisze teraz o tym mieszkaniu dyrektor Zapał”.

Drugi lokal przy ul. Szewskiej 4 był pustostanem, wymagającym wykonania typowego, standardowego **remontu odnawialnego. Nie miał, jak poprzedni lokal, zabytkowego charakteru i wynikających z tego zaleceń konserwatorskich.** Wyznaczenie terminu kontroli w tym lokalu nastąpił po upływie, z dniem 16 lutego 2017 r., sześciomiesięcznego okresu umowy przedwstępnej, a także w związku z nie określeniem przez przyszłego najemcę na jakim etapie są prace.

„W swojej siarczystej polemice urzędnicy starają się nas zdyskredytować. Jesteśmy jednak w stanie udowodnić, że we wszystkich publikacjach opieraliśmy się na faktach. A te świadczą niezbicie, że urzędnicy mogli dużo szybciej zareagować i nie dopuścić do sytuacji, by ogromne mieszkanie tuż przy Rynku Gł. przez dwa lata stało puste i niszczało”.

ZBK wyjaśnia, że wszystkie czynności prowadzone były w oparciu o obowiązujące przepisy, a ich prawidłowość i poprawność odzwierciedla posiadana dokumentacja. Artykuły prasowe nie są oparte na faktach, lecz obracają się w sferze domniemań, gdyż autorzy artykułów nie widzieli lokali, a teksty



publikowali przed otrzymaniem wnioskowanych informacji w tym zakresie.

„Odpowiedzią na nasze podsumowanie, że w lokalu po Zaliptankach (przy Szewskiej 24) miesiącami nie działo się praktycznie nic, jest sążnisty opis, który... tylko potwierdza, że spółka ociągała się z remontem. Wystarczy zestawzić ze sobą daty: 19 października 2015 r. najemca lokalu (bynajmniej nie w ruinie) uzyskał wytyczne wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie projektu jego adaptacji. Natomiast wniosek o uzgodnienie zakresu robót remontowych złożył dopiero 21 lipca 2016 r., czyli po dziewięciu miesiącach”.

Szkoda że autorzy tekstu nie przytoczyli całego opisu działań w zakresie pozyskiwania uzgodnień i przygotowań do remontu lokalu, podejmowanych przez jego najemcę. W ten sposób pozwoliliby czytelnikom na wyrobienie sobie własnego poglądu na sprawę. Zamiast tego, cytują wybiórczo fragmenty wyjaśnień i pomijają te mające istotne znaczenie dla oceny stanu faktycznego. W związku z powyższym, po raz kolejny prezentujemy opis stanu faktycznego. Zgodnie z posiadanymi dokumentami, **w dniu 13 lipca 2015 r. Viva s.c. wystąpiła do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie o uzgodnienie planowanych prac remontowych.** Wspomniany wniosek został następnie uzupełniony pismem z dnia **28 sierpnia 2015 r. W dniu 19 października 2015 r. najemca uzyskał wytyczne ze strony MWKZwK** w zakresie projektu adaptacji lokalu użytkowego. Pierwotne zamierzenie projektowe najemcy obejmowało rozszerzenie powierzchni użytkowej lokalu poprzez adaptację piwnic na cele działalności gastronomicznej. Zamierzenie to, po opracowaniu stosownych koncepcji projektowych, uzyskało wstępną akceptację SANEPID-u. Jednakże ze względu na przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej (m.in. nienormatywne schody), nie uzyskało uzgodnienia rzeczoznawcy ds. p.poż. Spowodowało to konieczność zmiany pierwotnej koncepcji zakresu robót, co skutkowało **wystąpieniem w dniu 21 lipca 2016 r. z kolejnym wnioskiem do MWKZwK** w zakresie uzgodnienia skorygowanego zakresu robót remontowych. W trakcie kilku wizji z udziałem przedstawicieli konserwatora, które miały miejsce m.in. na przełomie lipca i sierpnia 2016 r. oraz w dniu 11 sierpnia 2018 r., oceniane były malowidła ściennie i szczegółowo, na dokumentacji fotograficznej, oznaczano te konkretne, niezbędne do zachowania. **W dniu 22 sierpnia 2016 r. MWKZwK wyraził zgodę na prowadzenie remontu bieżącego wyżej wymienionego lokalu,** z wyszczególnieniem prac wchodzących w jego zakres. Po poczynieniu wymaganych uzgodnień spółka **wykonała objęte zgodą prace, polegające: m.in. na osuszaniu zawilgoconych murów, demontażu starych mebli, sprawdzeniu instalacji elektrycznych, czyszczeniu rur kanalizacyjnych, malowaniu ścian z zachowaniem dekoracji malarskich wykonanych przez artystki z Zaliptank, wymianie posadzek i ceramicznych okładzin ściennych w łazienkach i kuchni na nowe w miejsce zniszczonych w zakresie uzgodnionym z WUOZ, częściowym odnowieniu współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej, cyklinowaniu i malowaniu podłogi z desek, malowaniu istniejących grzejników żeliwnych żeberekowych, wymianie części lamp.** Następnie, po skompletowaniu wyposażenia, lokal **w dniu 15 lutego został odebrany przez Sanepid. Jednocześnie od 1 listopada 2016 r. spółka płaciła maksymalny czynsz, mimo prowadzonego remontu.**

„Spółka podnajęła jego część bez zgody ZBK, Marianowi Dreszerowi, który chciał tu otworzyć wystawę figur woskowych. Gdy po kilku miesiącach sam zwrócił się do ZBK z pytaniem, czy Viva mogła mu legalnie podnająć pomieszczenia, ktoś wyniósł z lokalu jego rzeczy i wymienił zamki. Przedsiębiorca domagał się od ZBK zawiadomienia prokuratury, jak też rozwiązania umowy z Vivą z powodu



**Magiczny
Kraków**

komercyjnego podnajmu bez zgody. Nie doczekał się”.

Ponownie podkreślamy, bo zostało to pominięte w artykule, że na wniosek Mariana Dreszera sprawę badała prokuratura, która według posiadanych przez nas informacji, umorzyła postępowanie.

Katarzyna Zapał

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie