



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

31. PAZ. 2008

OR-05.0057-2195/LIV/08

Kraków,

**Pan
Jan Franczyk
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na os. Zielonym 16 w Krakowie, zgłoszoną na LIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 22 października 2008 r., uprzejmie informuję:

Aktualnie nie jest możliwe przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w przedmiotowym budynku z uwagi na istniejące przeszkody natury geodezyjnej i prawnej – wynikiłe na etapie prowadzonych w tych sprawach czynności wyjaśniających mających na celu przygotowanie i przeznaczenie lokali usytuowanych m.in. w budynku nr 16 położonym na os. Zielonym do sprzedaży.

Jak wynika bowiem z prowadzonego przez Wydział Skarbu Miasta postępowania wyjaśniającego, w przelączce zlokalizowanej między budynkami oznaczonymi nr. 13 i 16 usytuowanymi na os. Zielonym znajdują się lokale przynależne do obu budynków, natomiast jak wynika z dokumentów geodezyjnych cała przelączka należy do budynku nr 13. Opisany powyżej stan rzeczywisty nie jest zgodny z przedstawionym przebiegiem granic na mapie ewidencyjnej. Zatem kontynuowanie procedury zbywania lokali na rzecz ich najemców będzie możliwe dopiero po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania mającego na celu uporządkowanie stanu prawno-geodezyjnego ww. nieruchomości.

Prowadząc sprzedaż lokali mieszkalnych Gmina Miejska Kraków działa w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), jak również podjętej w oparciu o te przepisy uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.). Wskazane przepisy przewidują konieczność przeprowadzenia szeregu czynności poprzedzających przeznaczenie przez odpowiedni organ wykonawczy Gminy lokalu mieszkalnego do sprzedaży na rzecz jego najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców odbywa się na zasadach cywilnoprawnych, a Gmina Miejska Kraków korzysta z uprawnień właścicielskich w stosunku do nieruchomości, których jest właścicielem (art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.). Zasadą wynikającą z aktualnie obowiązujących przepisów prawa jest udzielanie

bonifikaty od aktualnej ceny rynkowej nieruchomości. Najemców obowiązują zasady sprzedaży lokali mieszkalnych aktualne na moment wykupu.

Zgodnie z § 1 pkt 8 ww. uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. ze sprzedaży wyłączone zostały lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania.

Aktualnie mając na uwadze treść obowiązujących przepisów prawa Gmina Miejska Kraków nie może kontynuować procedury sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w przedmiotowych budynkach, w oparciu o błędne dane dotyczące powierzchni użytkowej budynków. W stosunku do tej powierzchni wyliczane są przynależne udziały dla wyodrębnianych lokali. Nie jest to zatem jedynie kwestia późniejszego naliczenia podatku, ale prawidłowego wyliczenia udziału w częściach wspólnych budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki, na której posadowiony jest budynek, czego konsekwencją są opłaty na poczet zarządu nieruchomością wspólną (a w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wydatki na utrzymanie porządku i czystości).

Rozwiązanie wskazanych problemów nie jest uzależnione jedynie od woli odpowiednich organów Gminy Miejskiej Kraków, ale z uwagi na fakt, że w przedmiotowych budynkach powstały już wspólnoty mieszkaniowe wszelkie działania w tej sprawie uzależnione są także od woli i współpracy tych wspólnot. Gmina Miejska Kraków nie posiada żadnego władztwa nad właścicielami lokali i w drodze decyzji administracyjnej nie może dokonać zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po wyeliminowaniu powyższych nieprawidłowości natury geodezyjno-prawnej, właściwy w przedmiotowych sprawach Wydział Skarbu Miasta będzie informował najemców o możliwości wykupu lokali mieszkalnych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jack Majchrzanski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a