



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3674/10

Kraków, 07. MAJ 2010

Pan
Łukasz Osmenda
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali użytkowych, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 21 kwietnia 2010 r., uprzejmie informuję:

Sprzedaż lokali użytkowych prowadzona jest w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa Nr CX/1099/06 z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.). Zgodnie z tą uchwałą pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym przyznaje się najemcom, którzy nieprzerwanie co najmniej od daty wejścia w życie uchwały, tj. od dnia 26 lipca 2006 r. prowadzą działalność gospodarczą w lokalu na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Ze sprzedaży wyłączone są jednak lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych, nabytych, lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r. (zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów), a także lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym na działalność non – profit (fundacje, stowarzyszenia itp.).

Ponadto zbycie lokali użytkowych na rzecz najemców nie może nastąpić w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności, jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego oraz w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem o wykup lokalu.

Przystąpienie do realizacji wniosku najemcy o wykup lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym poprzedzić należy zatem przeprowadzeniem odpowiedniego postępowania wyjaśniającego. Zbadać należy bowiem, czy nie występują przesłanki do wyłączenia ze sprzedaży, na podstawie ww. uchwały, nieruchomości objętej wnioskiem. Ponadto analizie należy poddać spełnienie przez wnioskodawcę warunków określonych w przedmiotowej uchwale pozwalających na nabycie przez najemcę gminnego lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym.

Ze względu na to, iż wiele nieruchomości usytuowanych na terenie Gminy Miejskiej Kraków ma nieuregulowany stan geodezyjno-prawny, przed przystąpieniem do realizacji

wniosków w sprawie sprzedaży m.in. lokali użytkowych konieczne jest przeprowadzenie szeregu czynności mających na celu uregulowanie ich stanu prawnego. Niezgodności takie często ujawniają się po wykonaniu dokumentacji architektonicznej budynku oraz zazwyczaj dotyczą budynków, w których prowadzona już była sprzedaż lokali. Dlatego też regulacja stanu prawnego takich nieruchomości może zostać przeprowadzona jedynie w przypadku wyrażenia na to zgody przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, co jak wynika z dotychczasowej praktyki, jest trudne i praktycznie uniemożliwia zbycie przez Gminę Miejską Kraków lokali stanowiących jej własność.

Przystąpienie do realizacji wniosku o wykup w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego, tj. zlecenie wyceny lokalu (co pozwala na określenie ceny sprzedaży) oraz przedstawienie odpowiednim komisjom Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania kwestii sprzedaży lokalu często zatem musi być poprzedzone przeprowadzeniem szeregu czynności niezbędnych dla prawidłowej, zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, sprzedaży poszczególnych lokali. Czynności te polegają nie tylko na regulacji przedstawionych powyżej niezgodności geodezyjno-prawnych, ale także np. na prostowaniu treści ksiąg wieczystych lub zniesieniu współwłasności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków z innymi podmiotami.

Uprzejmie informuję, iż w mojej opinii przyspieszenie sprzedaży miejskich lokali użytkowych na rzecz ich najemców wymagałoby dokonania wzmocnienia kadrowego Wydziału Skarbu Miasta realizującego postępowania w tym zakresie. W miarę posiadanych możliwości finansowych i organizacyjnych na przestrzeni ostatnich lat podejmowałem niezbędne w tym celu działania. Niemniej jednak dotychczasowe doświadczenie wskazuje aktualnie na konieczność zwiększenia składu osobowego Wydziału Skarbu Miasta realizującego te zadania, ponieważ zmianie uległy warunki w jakich pracownicy realizują swoje obowiązki. Wpływ na to ma m.in. wzrost ilości postępowań oraz ich zwiększona pracochłonność. Wynika to z faktu, iż do Wydziału Skarbu Miasta często wpływają wnioski o wykup lokali usytuowanych w budynkach o nieuregulowanym stanie geodezyjno-prawnym, które wymagają podejmowania szeregu czynności, zarówno ujętych w odpowiedniej procedurze, jak i wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a zatem wymagają znacznie większego nakładu pracy niż realizacja wniosków dotyczących standardowych przypadków. Postępowania takie wiążą się także ze zwiększoną ilością prowadzonej korespondencji (w tym odpowiedzi na skargi). Mimo prowadzonych dodatkowych działań w wyżej opisanych przypadkach często, z przyczyn niezależnych od organów Gminy Miejskiej Kraków, sprawy te pozostają bez ostatecznego rozpatrzenia i wymagają ciągłego podejmowania prób ich uregulowania.

Aktualnie Wydział Skarbu Miasta proceduje 350 wniosków najemców o wykup lokali użytkowych, z czego - jak jest szacowane po zakończeniu części czynności wyjaśniających oraz w związku z rezygnacją najemców niektórych lokali z ich wykupu - co najmniej 83 nie zostanie pozytywnie zrealizowanych. Spośród wniosków, w sprawie których prowadzone są czynności zmierzające do zbycia lokali na rzecz ich najemców 4 wnioski zostały zarejestrowane w 2004 r., 19 wniosków zostało zarejestrowanych w 2005 r., 41 wniosków zostało zarejestrowanych w 2006 r., 72 wnioski zostały zarejestrowane w 2007 r., 49 wniosków zostało zarejestrowanych w 2008 r., 72 wnioski zostały zarejestrowane w 2009 r., a w roku 2010 zarejestrowano 10 wniosków.

Część spośród wniosków, o których mowa powyżej, nie może być aktualnie realizowana przez Wydział Skarbu Miasta ze względu na:

- toczące się postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości objętych wnioskami (57 wniosków);
- konieczność przeprowadzenia czynności zmierzających do uregulowania stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości oraz konieczność przygotowania nieruchomości do rozpoczęcia sprzedaży lokali (86 wniosków);
- brak kompletu niezbędnej do tego dokumentacji (46 wniosków);
- prowadzone postępowanie wyjaśniające w sprawie spełniania przez najemcę warunków ww. uchwały (28 wniosków)

Informuję uprzejmie, iż w okresie od 2004 r. do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wpłynęło 786 wniosków o wykup lokali użytkowych. Wnioski możliwe do dalszej realizacji przekazane zostały do Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa zgodnie z procedurą GS-12 „Sprzedaż położonych w strefach A, B i C:

- a. lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej;
- b. nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, zajmowany w całości przez jednego najemcę lub współnajemców, wykorzystywany na cele działalności gospodarczej”.

oraz procedurą GS-13 „Sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, których własność stanowi jedyny udział Gminy Miejskiej Kraków w strefach: A,B,C oraz lokali użytkowych, które nie znalazły najemcy po przeprowadzeniu, co najmniej trzech przetargów pisemnych na najem”. Pozostałe wnioski zostały zarejestrowane, a wnioskodawcy poinformowani o braku możliwości wdrożenia procedury sprzedaży najmowanych lokali.

Aktualnie do zrealizowania pozostało 50 wniosków o wykup lokali użytkowych. Powyższe wnioski, wraz z pozostałymi dokumentami związanymi z wykupem lokali, zostaną przekazane do Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa po uzyskaniu dla nich zaświadczeń o samodzielności. Przedmiotowe zaświadczenia uzyskane zostaną na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnych całych budynków, które bądź zostały już sporządzone, i aktualnie trwa ich weryfikacja, poprawa lub aktualizacja, bądź też inwentaryzacji, których wykonanie w najbliższym czasie zostanie zlecone wykonawcy zewnętrznemu (jako inwentaryzacja całego budynku lub inwentaryzacja pojedynczego lokalu).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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

