



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1666/08

Kraków,

20. MAJ. 2008

**Pan
Bogusław Kośmider
Rady Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie operatów szacunkowych, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 6 maja 2008 r., uprzejmie informuję:

W Wydziale Skarbu Miasta prowadzone są postępowania dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz jej użytkowników wieczystych, którymi są spółdzielnie mieszkaniowe oraz właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Postępowania te prowadzone są na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miasta Krakowa w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym, na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawowym dokumentem uzyskiwanym w postępowaniu wyjaśniającym jest operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, określający wartość nieruchomości stanowiącą podstawę określenia ceny zbycia.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* sprzedaż może nastąpić wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego. W przypadku współużytkowania wieczystego nieruchomości wolę nabycia nieruchomości muszą wyrazić wszyscy współużytkownicy wieczystości i zbycie następuje łącznie na ich rzecz. Jeżeli więc w konkretnej sprawie użytkownikiem wieczystym jest jedynie Spółdzielnia Mieszkaniowa, to umieszczenie danej nieruchomości na wykazie nieruchomości przeznaczonych do zlecenia wykonania operatów szacunkowych następuje niezwłocznie po uzupełnieniu wniosku o wszelkie niezbędne dokumenty m.in. uchwałę o odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, odpisy z ksiąg wieczystych i wypisy z ewidencji gruntów, odpowiednie mapy oraz zobowiązanie się wnioskodawcy do zwrotu kosztów postępowania. Ponadto bonifikata jest udzielana nabywcom, o ile nie zalegają oni ze zobowiązaniami pieniężnymi wobec Gminy Miejskiej Kraków. Jeżeli natomiast użytkowników wieczystych jest więcej, tzn. są nimi oprócz Spółdzielni Mieszkaniowej właściciele wyodrębnionych lokali w budynku znajdującym się na nieruchomości, to wszyscy współużytkownicy wieczystości muszą złożyć odpowiedni wniosek. Dopiero po złożeniu wniosku przez wszystkich współużytkowników

wieczystych możliwe jest kontynuowanie postępowania w konkretnej sprawie, w tym zlecenie operatu szacunkowego. Również w tym przypadku konieczne jest jednak uzupełnienie wszystkich wymaganych dokumentów.

W momencie gdy Wydział Skarbu Miasta dysponuje kompletem wniosków oraz dokumentów w konkretnej sprawie, obejmuje nieruchomość zapotrzebowaniem na wykonanie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, które przekazywane jest następnie do Oddziału Zamówień Publicznych Wydziału Organizacji i Nadzoru, który organizuje konkretny przetarg, w oparciu o odpowiednie przepisy prawne.

Niezwłocznie po wykonaniu konkretnego operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy składa go do referatu w Wydziale Skarbu Miasta, który złożył zamówienie, celem jego odbioru, bez wad i błędów, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia dostarczenia. Wydział Skarbu Miasta analizuje operaty szacunkowe pod względem formalno-prawnym, bada czy właściwie została podana podstawa prawna, tj. w oparciu o przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), ustawy z dnia 12 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. Nr 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) i in. W szczególności analizuje i porównuje ustalenia poczynione przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w zakresie zgodności z zapisami umów oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, odpisami z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, wypisem z ewidencji gruntów oraz ustalenia osób aktualnie legitymujących się prawem użytkowania wieczystego. Kontrola podlega również to czy rzeczoznawca zastosował jedną z właściwych, przewidzianych przepisami metod szacowania nieruchomości.

Informuję uprzejmie, że procedura wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, którego zadaniem jest sporządzenie operatu szacunkowego, opiera się na przepisach powszechnie obowiązującego prawa i terminach w nich zawartych, w tym przepisach ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655) oraz (z uwagi na wartość zamówienia) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2007 r. *w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich* (Dz. U. Nr 241, poz. 1762). Z tego powodu nie ma możliwości przyspieszenia terminów wynikających z powyższych uregulowań.

PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

Janusz Michałowski

Otrzymują:

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