



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2714/LXVII/09

Kraków,

15. 04. 2009

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie realizacji uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych z bonifikatą na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, zgłoszoną na LXVII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 kwietnia 2009 r., uprzejmie informuję:

Sprzedaż nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie art. 32 ust. 1 oraz 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r.: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Zgodnie z powyższymi przepisami sprzedaż może nastąpić wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego w trybie bezprzetargowym. Przedkładając Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie 90% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, określiłem zasady sprzedaży w sposób jednolity dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych.

Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. zmienioną uchwałą Nr LII/504/04 z dnia 30 czerwca 2004 r. wyraziła zgodę na udzielenie 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, w takiej wysokości, aby cena zapłaty wynosiła 2 % wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej. Zatem Rada Miasta Krakowa zwiększyła wysokość bonifikaty do 98 %.

Zgodnie z § 1 pkt 4 tej uchwały, w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi jednocześnie na cele mieszkalne i użytkowe, bonifikata jest udzielana wyłącznie w odniesieniu do tej powierzchni gruntu, która odpowiada powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Powierzchnia zostaje wyliczona proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się na zbywanej nieruchomości. Powyższe oznacza, iż bonifikata nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi w innym celu niż mieszkalny. Sprzedaż części nieruchomości odpowiadającej powierzchni lokali użytkowych następuje więc na zasadach ogólnych, tzn.

bez bonifikaty. Przy realizacji wniosków o sprzedaż stosuje się ścisłą wykładnię pojęcia celu mieszkaniowego, tj. takiego, który służy zaspokajaniu podstawowych i niezbędnych potrzeb związanych z miejscem przebywania z zamiarem stałego pobytu.

Bonifikata jest udzielana, jeśli spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesienia na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych za odpłatnością - w zakresie kwoty dotyczącej nabycia gruntu - nie wyższą niż wynikająca z rozliczenia kwoty określonej przy nabyciu nieruchomości od Gminy Miejskiej Kraków po zastosowaniu bonifikaty z uwzględnieniem uzasadnionego kosztu pieniądza.

Działania polegające na udzieleniu tak znacznej bonifikaty od ceny sprzedaży niewątpliwie zmniejszyły wpływy do budżetu Miasta zarówno z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste jak i z tytułu sprzedaży tych gruntów, jednak podkreślenia wymaga ich prospołeczny charakter. W odczuciu społecznym – szczególnie w związku z funkcjonowaniem Polski w realiach Unii Europejskiej, tylko prawo własności gwarantuje pełną stabilizację sytuacji mieszkaniowej. Nabycie nieruchomości gruntowych przez spółdzielnie mieszkaniowe umożliwia realizację wniosków członków spółdzielni o nabycie na własność lokali mieszkalnych wraz z udziałem we własności gruntu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 119, poz. 116 z późn. zm.). Aktualnie Wydział Skarbu Miasta UMK dokonał ponownej oceny podejmowanych działań od marca 2003 r. do marca 2009 r., zestawiając listę spółdzielni mieszkaniowych, które skorzystały z bonifikaty od ceny sprzedaży nabywając na własność grunty oraz przedstawiając aspekt finansowy zagadnienia sprzedaży gruntów z bonifikatą.

Wykaz Spółdzielni, które w całości lub w większości wykupiły z bonifikatą nieruchomości będące w ich użytkowaniu wieczystym:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stomil”
2. Staromiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kazimierz”
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie”
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników PKZ
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grzegórzki”
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochowska”
8. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębniki”
9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka”
10. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podwawelska”
11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Konfederacka”
12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy”
13. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych”
14. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaski Nowe”
15. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podgórze”
16. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników KPIS
17. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj Zaborze”
18. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Bieżanów”
19. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domy Pogodnej Jesieni”
20. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłowie”
21. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cegielniana”
22. Krakowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

23. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakowiak”
24. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mostostalowiec”
25. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce”
26. Spółdzielnia Budowy Domów Jednorodzinnych „Witkowice II”
27. Zwierzyniecka Spółdzielnia Mieszkaniowa
28. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów”
29. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały Wschód”
30. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grottger”

Wykaz Spółdzielni, których wnioski są w trakcie realizacji:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone”
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek”
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Naftobudowa”
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Komunikacja”
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Nauki
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Prasy, Radia i Telewizji
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kabel”
8. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim”
9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice Północ”
10. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice”
11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświecenia”
12. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Hutników upadłości
13. Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych „Zgoda”
14. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny”
15. Spółdzielnia Mieszkaniowa im T. Kościuszki
16. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik”
17. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka”
18. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Politechnika”
19. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały – Zachód”
20. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom”
21. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pracowników Rewaloryzacji Zabytków
22. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok”
23. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus”
24. Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast”
25. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krowodrza”
26. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elektron”
27. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rząka”

Liczba działek sprzedanych z bonifikatą: **1 251**

Powierzchnia nieruchomości sprzedanych z bonifikatą: **406,56 ha**

Kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości z bonifikatą: **25 931 485,76 zł**

Liczba wniosków spółdzielni mieszkaniowych oraz właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni do rozpatrzenia: **994**

Uprzejmie informuję, że sprzedaż własności nieruchomości gruntowej jest możliwa jedynie na rzecz użytkownika wieczystego po wyrażeniu przez wszystkich zgody, w drodze jednej umowy sprzedaży sporządzanej w formie aktu notarialnego. Aktualnie sprzedaż nieruchomości gruntowej następuje w większości przypadków na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni (nawet 120 osób, będącymi współużytkownikami wieczystymi gruntu).

W sytuacji, gdy postępowanie o sprzedaż prowadzone jest na wniosek współużytkowników wieczystych, których udziały wynoszą co najmniej połowę, zlecenie wykonania operatu szacunkowego jest możliwe po złożeniu pisemnego oświadczenia o solidarnym pokryciu kosztów sporządzenia operatu szacunkowego - oferta cenowa składana jest wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości gruntowej, bez konieczności złożenia wniosku przez wszystkie osoby, co znacznie skraca czas przygotowania w efekcie umowy sprzedaży.

W wyniku przetargu przeprowadzonego w 2009 r. zgodnie z przepisami dotyczącymi udzielania zamówień publicznych na wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, wyłoniony został rzeczoznawca, który będzie dokonywał wycen nieruchomości przez cały rok 2009, z terminem realizacji 14 dni od dnia złożenia zlecenia na wskazaną nieruchomość. Powyższe działanie pozwoliło na skrócenie czasu oczekiwania na operat szacunkowy z 3 miesięcy do 14 dni.

Przygotowana została nowa procedura sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami/współużytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, w których lokale te są położone. Załącznik do procedury zawiera podstawowe i najważniejsze zasady sprzedaży.

Spółdzielnie mieszkaniowe oraz właściciele lokali mieszkalnych jako współużytkownicy wieczystości są każdorazowo informowani o zasadach sprzedaży po złożeniu przez nich wniosku oraz mają możliwość zapoznania się z zasadami sprzedaży i procedurą sprzedaży na stronie internetowej www.bip.krakow.pl

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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