



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3014.2017

Kraków,

2017 -10- 16

Pan
Kazimierz Chrzanowski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych przy ul. Kościuszkowców 4 oraz ul. Zakopiańskiej 101 i 103 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 27 września 2017 r., uprzejmie informuję:

Gmina Miejska Kraków nabyła przedmiotowe nieruchomości od Krakowskich Zakładów Sodowych w Likwidacji na podstawie zawartych w listopadzie 1995 r. aktów notarialnych. Przekazanie przedmiotowych nieruchomości nastąpiło protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu 1 grudnia 1995 r. i od tej daty Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie sprawuje zarząd tymi nieruchomościami.

Analiza stanu faktycznego i prawnego ustalonego w sprawach dotyczących przedmiotowych nieruchomości wykazała zasadność wyłączenia ze zbycia lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Kościuszkowców 4 oraz ul. Zakopiańskiej 101 i 103 w świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) i przepisów 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 oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r., poz. 7759).

Jak ustalono w budynku nr 101 położonym przy ul. Zakopiańskiej usytuowany jest lokal wynajmowany na podstawie umowy użyczenia dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie. Natomiast jeden z lokali usytuowanych w budynku nr 103 położonym przy ul. Zakopiańskiej wynajmowany jest na czas nieoznaczony na potrzeby Biblioteki Kraków.

Zgodnie z § 1 pkt. 5 powołanej wyżej uchwały ze sprzedaży zostały wyłączone lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych i administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia. Usytuowanie w przedmiotowych budynkach lokali służących do realizacji zadań użyteczności publicznej przesądza o braku możliwości przeznaczenia do zbycia na rzecz najemców lokali w nich położonych.

Istotne znaczenie w przedmiotowych sprawach ma również fakt poniesionych przez Gminę Miejską Kraków nakładów na remonty i modernizację tych budynków. W budynku nr 101 położonym przy ul. Zakopiańskiej po 2001 r. wykonano modernizację ze środków Gminy Miejskiej Kraków na kwotę ponad 490 000 zł. Natomiast w budynku nr 103

położonym przy ul. Zakopiańskiej przeprowadzono w 2001 r. ze środków Gminy Miejskiej Kraków prace modernizacyjne ponosząc nakłady w łącznej wysokości ponad 370 000 zł.

W sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku nr 4 położonym przy ul. Kościuszkowców w Krakowie uprzejmie wyjaśniam, iż ze środków Gminy Miejskiej Kraków wydatkowano na przedmiotowy budynek nakłady w wysokości ponad 730 000 zł. Aktualnie odnawiana jest elewacja frontowa budynku i jedna ściana szczytowa.

W przedmiotowym budynku usytuowanych jest 16 lokali mieszkalnych, spośród których 3 zostały wydzielone do zasobu lokali socjalnych, 2 są przeznaczone na realizację zadań Gminy Miejskiej Kraków w zakresie wykonania wyroków eksmisyjnych, a zatem będą przeznaczone do wynajęcia jako lokale socjalne, kolejne 2 zajmowane aktualnie bez tytułu prawnego (z uwagi na istniejącą wspólną używalność), w przypadku ich przejęcia od użytkowników zostaną również wydzielone do zasobu lokali socjalnych.

Zgodnie z przepisem § 1 pkt 1c uchwały z dnia 11 czerwca 2008 r. w budynkach, w których przewidywana jest przez Gminę Miejską Kraków zmiana funkcji lub przeznaczenie nie ma możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Biorąc pod uwagę aktualną strukturę lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku oraz zawarte umowy najmu obejmujące lokale socjalne, należy dążyć do zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na realizację zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków, tj. potrzeby mieszkaniowej wspólnoty lokalnej i pozostawienie jej w zasobie Gminy.

Wyjaśniam również, iż w związku z wystąpieniami mieszkańców budynku przy ul. Kościuszkowców 4 w sprawie możliwości wykupu najmowanych lokali mieszkalnych prowadzona była analiza zasadności przeznaczenia do sprzedaży lokali w przedmiotowym budynku w drodze indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa. Jednak mając na uwadze powyższe ustalenia, przy jednocześnie ciążącym na organach Gminy Miejskiej Kraków obowiązku gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o czym stanowi art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie ma uzasadnienia do przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Kościuszkowców 4 na rzecz ich najemców, w drodze indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Z uwagi na powyższe zaproponowano najemcom spełniającym przesłanki (wynikające z powołanej na wstępie uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych) do nabycia lokali zlokalizowanych w budynku przy ul. Kościuszkowców 4 z bonifikatą, dostarczenie innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, które mogłyby zostać zbyte na ich rzecz. Dotychczas najemcy nie skorzystali z tej propozycji.

Przedstawiając powyższe uprzejmie wyjaśniam, iż poniesione przez Gminę Miejską Kraków znaczne nakłady finansowe na przedmiotowe nieruchomości (których nie zrekompensuje sprzedaż mieszkań na rzecz najemców), duże potrzeby Gminy Miejskiej Kraków na realizację pomocy mieszkaniowej, planowaną zmianę przeznaczenia nieruchomości (zabudowanej budynkiem nr 4 przy ul. Kościuszkowców), wykorzystywanie lokali (usytuowanych w budynkach przy ul. Zakopiańskiej 101 i 103 w Krakowie) na realizację zadań użyteczności publicznej, jak również stan techniczny budynków i relatywnie niskie koszty ich utrzymania uzasadnia wyłączenie nieruchomości - których dotyczy powołana na wstępie interpelacja - ze sprzedaży i ich pozostawienie w zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

Niezależnie od powyższego uprzejmie wyjaśniam, iż sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców odbywa się na zasadach cywilnoprawnych, zatem 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.). Natomiast prawo pierwszeństwa najemcy w nabyciu najmowanego lokalu, konkretyzujące się w dacie jego przeznaczenia przez organ wykonawczy Gminy Miejskiej Kraków do zbycia (art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), co w omawianych przypadkach nie miało miejsca, jest jedynie uprawnieniem, a nie roszczeniem.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa