

OPINIA NR 78/2022

PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Z DNIA 7 listopada 2022 r.

dotycząca poprawek nr 1 i 2 złożonych przez Pana Łukasza Gibałę, Radnego Miasta Krakowa do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków – druk 3005.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r. poz. 919 z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie poprawki nr 1 i nr 2 złożone przez Pana Łukasza Gibałę, Radnego Miasta Krakowa do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków - druk nr 3005.

UZASADNIENIE

Kierunek zmian w kryteriach kwalifikujących lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków zaproponowany w dwóch poprawkach złożonych przez Pana Łukasza Gibałę, Radnego Miasta Krakowa ocenia się negatywnie w świetle niżej przedstawionych uwarunkowań.

Pierwsza ze złożonych w dniu 26 października 2022 r. poprawka polega na wykreśleniu w § 6 ust. 6 tiret 2 treści: *lokale mieszkalne będące jednymi z ostatnich mieszkań stanowiącymi własność gminy we wspólnocie* i jej przyjęcie spowodowałoby wyłączenie ze sprzedaży ostatnich lokali mieszkalnych Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. W oparciu o analizę prowadzonej dotychczas sprzedaży lokali mieszkalnych, za bardziej optymalne należy uznać zaproponowane rozwiązanie w autopoprawce Klubu Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska i Przyjazny Kraków Przyjazny Kraków oraz poprawce Pani Małgorzaty Jantos, Radnej Miasta Krakowa polegające na ograniczeniu ilości ostatnich lokali przeznaczanych do zbycia do dwóch, nie zaś całkowite wyłączenie ostatnich udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych ze sprzedaży. Praktyka dotychczasowej sprzedaży wykazuje, że do zbycia przeznaczane były lokale stanowiące ostatni udział Gminy Miejskiej Kraków we wspólnocie mieszkaniowej i tylko w jednym przypadku skierowane zostały do zbycia jednocześnie trzy ostatnie lokale położone w budynku przy ul. Bosackiej 8. Decyzja ta o przeznaczeniu wymienionych lokali do sprzedaży została jednak podjęta z uwzględnieniem także innych aspektów, tj. niskiego standardu lokali, ich niefunkcjonalności (WC poza lokalem) i złego stanu technicznego.

Wobec powyższego całkowite pominięcie tego kryterium wydaje się być niecelowe. Stosowanie kryterium kierowania do sprzedaży ostatnich lokali Gminy w nieruchomościach jest uzasadnione optymalizowaniem gospodarki nieruchomościami, bowiem ich sprzedaż jest prowadzona w celu „wyjścia” Gminy ze współwłasności nieruchomości oraz zakończenia wydatkowania środków finansowych na utrzymanie ww. nieruchomości, w tym zaliczek eksploatacyjnych i remontowych, kosztów utrzymania części wspólnych i związanych z tym opłat za media (rosnące koszty ogrzewania). Ponadto utrzymywanie w zasobie lokali stanowiących ostatnie udziały Gminy, może niekorzystnie oddziaływać na sytuację Gminy generując głównie obciążenia, podczas gdy mniejszościowy udział pozbawia Gminę, jako członka wspólnoty mieszkaniowej, realnego wpływu na kierunek podejmowanych przez wspólnotę decyzji.

Drugą poprawkę polegającą na wykreśleniu w § 6 ust. 6 tiret 4 o treści: *lokale niespełniające ww. warunków, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni, jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak)* także opiniuje się negatywnie uznając, że zmiana ta ograniczyłaby elastyczność działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy i uniemożliwiłaby indywidualne rozpatrywanie przypadków nieruchomości, w których dochodzi do kumulacji wad/mankamentów uniemożliwiających zagospodarowanie na potrzeby własne Gminy. Kwestia podjęcia decyzji o sprzedaży takich lokali wymaga złożonej analizy i poddania jej pod obrady Rady Miasta Krakowa, tak jak dotychczas w projektach indywidualnych uchwał.

Wykreślenie możliwości sprzedaży ostatnich lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz mieszkań posiadających niekorzystną strukturę lub koszt przygotowania ich do ponownego zasiedlenia jest zbyt duży znacznie utrudnia racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Należy zaznaczyć, że wpisane do analizowanego projektu zmiany uchwały propozycje (druk 3005) znakomicie wpisują się w dotychczasową praktykę, precyzując przy tym zasady zbywania lokali, które są zbędne dla świadczenia pomocy mieszkaniowej.

W świetle wyżej przedstawionej argumentacji proponowane poprawki nr 1 i 2 wniesione przez Pana Łukasza Gibałę, Radnego Miasta Krakowa opiniuje się negatywnie, gdyż naruszają zasady prawidłowej gospodarki.