

OPINIA NR 100/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20 grudnia 2022 r.

dotycząca projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz ich najemców – druk 3118.

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) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie złożony przez Klub Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych -na rzecz ich najemców - druk nr 3118.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Klubu Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska oraz argumentacja zawarta w jego uzasadnieniu zostały poddane analizie w aspekcie słuszności i skutków proponowanych przepisów prawa miejscowego. Zawarte w projekcie rozwiązania zostały przeanalizowane, w szczególności w kontekście nałożonych na Gminę Miejską Kraków obowiązków, w tym obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej oraz wykonywania założeń budżetowych. Ustalono, że przyjęcie przez Radę Miasta Krakowa proponowanych rozwiązań przyczyni się do poszerzenia kręgu podmiotów, które korzystając z uprawnień przewidzianych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), będą mogły nabyć najmowane lokale mieszkalne. Proponowane rozwiązania umożliwią oczekiwaną przez społeczność lokalną szerszą prywatyzację komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W zasadniczej części powtórzone zostały dotychczasowe zasady określone w uchwale 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759), co należy ocenić pozytywnie w kontekście praktyki stosowania przepisów dotyczących sprzedaży mieszkań w trybie bezprzetargowym.

Projekt uchwały skierowany jest do najemców lokali mieszkalnych, którzy nie złożyli wniosków o nabycie lokalu w terminie wyznaczonym ww. uchwałą, tj. do dnia 31 grudnia 2016 r.

W projekcie uchwały podobnie sformułowane zostały dotychczasowe zasady dotyczące możliwości zbycia lokalu, a więc zarówno katalog wyłączeń (§1 pkt 1-12 i §2, §5), zasady rozliczania kosztów sporządzenia dokumentacji niezbędnej do zbycia lokalu (§6) oraz zasady dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i jej rozkładania na raty (§7 i §8). Projekt uchwały powiela również zasady dotyczące udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali (§9 ust. 2-3), jej zwrotu (§11) oraz przesłanki negatywne udzielenia bonifikaty (§10).

Odmienne uregulowana została natomiast wysokość stawek procentowych bonifikaty udzielanej od ceny lokalu mieszkalnego. Niższe stawki w porównaniu do poprzedniej regulacji, mogą z jednej strony zapewnić Gminie należyte dochody w zamian za zbywany z jej zasobu majątek w postaci lokali mieszkalnych. Z drugiej strony, wysokość stawek procentowych wydaje się być dostosowana do możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych. Wysokość proponowanych stawek procentowych bonifikaty pozwala założyć, że projektowana regulacja nie będzie skierowana wyłącznie do niewielkiej, najlepiej sytuowanej ekonomicznie grupy najemców. Uchwała przynieść może Gminie Miejskiej Kraków realne korzyści poprzez: zwiększenie dochodów Miasta, wzrost wpływów do budżetu Miasta, restrukturyzację zasobu mieszkaniowego oraz usprawnienie realizacji gminnej pomocy mieszkaniowej.

W wyniku zwiększenia dochodów Miasta możliwym będzie przeznaczenie ich na pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych oraz kontynuowanie procesu remontów pustostanów. Jednocześnie pozyskiwane w wyniku inwestycji mieszkaniowych i zakupów lokale będą odpowiadać obecnym potrzebom osób korzystających z gminnej pomocy mieszkaniowej, zarówno w zakresie ich wielkości i struktury (małe i średnie lokale), jak również dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych i seniorów.

Umożliwienie najemcom nabycia lokali mieszkalnych może również istotnie pomóc w restrukturyzacji zasobu poprzez sprzedaż dużych lokali, o niekorzystnej strukturze itp., zbędnych z punktu widzenia pomocy mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe pozytywnie opiniuję projekt uchwały według druku nr 3118.