

**OPINIA NR 101/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 20 grudnia 2022 r.**

**do poprawki nr 1 i nr 2 wniesionych przez Pana Radnego Łukasza Wantucha, Radnego Miasta Krakowa do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz ich najemców - druk nr 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 negatywnie** złożone przez Pana Radnego Łukasza Wantucha, Radnego Miasta Krakowa poprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz ich najemców - **druk nr 3118.**

**UZASADNIENIE**

Poprawki Pana Radnego Łukasza Wantucha do projektu uchwały Klubu Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska oraz argumentacja zawarta w ich uzasadnieniu – zostały poddane analizie w aspekcie słuszności i skutków proponowanych przepisów prawa miejscowego. Zawarte w poprawkach 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 negatywnie wpłynie na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

Większość z lokali nabytych przez Gminę w latach 1999 – 2016 jest wynajmowana jako lokale socjalne i z tego powodu nie mogą one podlegać sprzedaży. Niezasadnym wydaje się wyzbywanie z bonifikatą lokali stanowiących względnie nowy zasób mieszkaniowy Gminy.

Powyższe nieruchomości zostały nabyte bądź wybudowane przez Gminę Miejską Kraków za środki pochodzące z budżetu Miasta na realizację zadań Gminy związanych z polityką mieszkaniową i niezbędne jest, aby pozostały one własnością Gminy Miejskiej Kraków. Należy również podkreślić, iż w przypadku większości nowych budynków, są one zlokalizowane na działkach, na których położona jest również rozbudowana, wspólna dla kilku budynków infrastruktura. W przypadku rozpoczęcia sprzedaży lokali w takich budynkach (aktualnie w 100% stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków), niezbędne byłoby dokonanie podziałów działek, co spowoduje liczne komplikacje np. w zakresie możliwości przypisania parkingu, śmietnika do poszczególnych wspólnot mieszkaniowych (aktualnie stanowią wspólną infrastrukturę użytkowaną przez mieszkańców wszystkich bloków komunalnych). W tym kontekście należy również zaznaczyć, iż osiedla komunalne stanowią obszar otwarty, a znajdująca się w ich obrębie infrastruktura służy zarówno ich użytkownikom, jak i pozostałym mieszkańcom Miasta.

Nadmieniam, że zgodnie z przyjętą polityką remontową, w odniesieniu do budynków stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, zaklasyfikowanych dotychczas do kategorii Stały Zasób (na podstawie stosownego zarządzenia lub też ustaleń międzywydziałowego Zespołu Zadaniowego) podległy mi merytorycznie Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie planuje i realizuje prace remontowe i inwestycyjne mające na celu kompleksową, sukcesywną poprawę stanu technicznego i estetycznego, w tym polepszające stan wyposażenia w instalacje i urządzenia prowadzące do podniesienia standardu technicznego danych budynków. Na przedmiotowe budynki przeznaczona jest większość środków finansowych oraz realizowane są inwestycje mające na celu podniesienie ich standardu. Zasady te zapewniają racjonalność wydatkowania środków finansowych na remonty budynków, tak aby środki były kierowane na te nieruchomości, które są planowane do pozostawienia w zasobie Gminy Miejskiej Kraków. Podjęcie działań zmierzających do sprzedawania mieszkań w tym zasobie nie jest korzystne z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy Miejskiej Kraków (art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami- tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

Należy zauważyć, że data 31 grudnia 2016 r. dotyczyła terminu składania wniosku - §11 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759), nie zaś daty nabycia budynków lub lokali, ani też okresu nabycia budynków lub lokali decydującego o przyznaniu bonifikat.

Poprawka nr 1 do projektu uchwały zmienia zasadę wyłączenia ze sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych (stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków) w ten sposób, że w miejsce pierwotnej daty 1 stycznia 1999 r. wyłączenie obejmuje lokale pozyskane przez Gminę po 31 grudnia 2016 r.

Zmiana okresu wyłączenia lokali ze sprzedaży oznacza powiększenie puli lokali, które potencjalnie mogą być objęte wnioskami o sprzedaż o 1990 lokali pozyskanych do zasobu pomiędzy 1 stycznia 1999 r. a 31 grudnia 2016 r.

W liczbie tej jest ponadto 420 lokali zrealizowanych w ramach gminnych inwestycji mieszkaniowych (w 2007 r. ul. Magnolii 6, 8, 10 i ul. Przyzby 9 i 11 – 80 lokali, w 2008 r. ul. Przyzby 3, 5, 7 – 210 lokali, w 2013 r. ul. Działkowa 24, 26, 31 i 33 – 82 lokale oraz w 2016 r. ul. Mały Płaszów 9 – 48 lokali). Ponadto 419 lokali usytuowanych jest w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków – nabyciu podlegały całe budynki (w 2003 r. ul. Marczyńskiego 7 – 53 lokale, w 2004 r. ul. Borkowska 7 – 69 lokali, w 2005 r. ul. Borkowska 27 – 79 lokali i ul. Borkowska 29 – 47 lokali, w 2006 r. ul. Cieśleńskiego 1 i 3 – 127 lokali, ul. Cieśleńskiego 11 – 44 lokale).

Negatywną konsekwencją sprzedaży lokali w budynkach budowanych po 1999 r. będzie tworzenie wspólnot mieszkaniowych m.in. we wskazanych wyżej budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków. Uczestniczenie Gminy we wspólnocie mieszkaniowej wiąże się przede wszystkim z ograniczeniem wpływu na decyzje związane z gospodarowaniem nieruchomością i może powodować wzrost kosztów utrzymania przypadających na Gminę wobec konieczności uwzględniania potrzeb innych niż gmina członków wspólnot, np. co do standardu remontów i modernizacji.

Ograniczenie możliwości wykupu lokali do lokali pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków przed 1 stycznia 1999 r. pozwoliłoby na sprzedaż lokali tym lokatorom, którzy zamieszkiwali je przez dłuższy czas i ponosili na najmowane lokale, niejednokrotnie duże nakłady. Ograniczenie wykupu do lokali pozyskanych do 31 grudnia 2016 r. umożliwi wykup lokali lokatorom, którzy najmowali je przez relatywnie krótki czas (kilku lat) i ze względu na

stan techniczny tych lokali (nowe lokale pochodzące z zakończonych inwestycji) nie musieli ponosić dużych nakładów. Pozyskanie do zasobu lokali przez Gminę po 1999 r. wiązało się z dużymi nakładami finansowymi Miasta oraz w części z uzyskaniem finansowego wsparcia z BGK, a w przypadku lokali pozyskanych przed tą datą, były to w większości lokale skomunalizowane po 1990 r. Na pozyskanie lokali w latach 1999-2016 Gmina Miejska Kraków wydała 205 mln zł (zakup budynków i lokali, adaptacje budynków na cele mieszkaniowe i realizacja inwestycji budowlanych).

Projektowana zmiana wpłynie negatywnie na prognozowane skutki przyjęcia uchwały, przede wszystkim możliwość restrukturyzacji zasobu mieszkaniowego. Zamiast sprzedawać lokale wyeksploatowane lub zdewastowane, o niskiej wartości rynkowej, dla których konieczne byłoby przeprowadzenie kosztownego remontu przed ponownym zasiedleniem, zbywane będą lokale stosunkowo nowe, o niskim stopniu zużycia.

Ze zbywaniem relatywnie nowego zasobu lokali wiąże się ryzyko, że wpływy będą niższe niż poniesione na jego pozyskanie wydatki zwłaszcza, że trudno oszacować wartość dochodu ze sprzedaży, nie dysponując operatami szacunkowymi, określającymi wartość zbywanych lokali. Wpływy ze sprzedaży w dłuższej perspektywie być może będzie można przeznaczyć na realizację inwestycji, niemniej jednak wobec istotnego deficytu terenów pod budownictwo wielorodzinne w Krakowie może się okazać, że w ramach tak uzyskanych środków nabycie terenów budowlanych i pozyskanie ekwiwalentnej do zbytych ilości lokali, w szczególności pozyskanych po 1999 r. i usytuowanych w budynkach, w których Gmina Miejska Kraków ma obecnie 100% lokali, nie będzie możliwe. Ponadto należy mieć na uwadze, że na przestrzeni lat wzrosła wartość rynkowa mieszkań, ale także wartość gruntów, co skutkuje wzrostem kosztów budowy.

Mając na uwadze powyższe negatywnie opiniuję poprawki wniesione przez Pana Radnego Łukasza Wantucha, Radnego Miasta Krakowa do projektu uchwały według druku nr 3118.