

OPINIA NR 103/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20 grudnia 2022 r.

dotycząca poprawki nr 1 i nr 2 wniesionych przez Klubu Radnych Prawo i Sprawiedliwość 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 złożoną przez Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość poprawkę nr 1 i poprawkę nr 2 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 Klubu Radnych Prawo i Sprawiedliwość do projektu uchwały Klubu 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, oraz uszczupli majątek Gminy, jej zdolność do zaspakajania mieszkaniowych potrzeb mieszkańców, zaś korzyść z preferencyjnej prywatyzacji odniosą tylko wybrane jednostki.

Gmina Miejska Kraków sprzedaje mieszkania z zastosowaniem wysokiej bonifikaty od 27 maja 1990 r., zaś wcześniej sprzedaż taką prowadził Skarb Państwa. To radni zdecydowali, że sprzedaż z zastosowaniem wysokich bonifikat od ceny należy zakończyć, gdyż racjonalnym jest, aby mieszkania pozostały w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, ewentualnie, aby za cenę uzyskaną ze zbycia lokalu można pozyskać pełnowartościowy inny podobny lokal, z uwagi na konieczność zaspakajania mieszkaniowych potrzeb mieszkańców (oddawania lokali w najem).

Dotychczasowe doświadczenia uczą, że częstokroć osoby nabywające lokal z wysoką bonifikatą nie zaspakajają swoich potrzeb mieszkaniowych w lokalu po jego nabyciu. Lokale były zbywane, nabywcy korzystali z ustawowych zwolnień, ale też byli zwalniani z obowiązku zwrotu bonifikat przez Radę Miasta Krakowa. Nabycie lokalu z bonifikatą służyło poprawie warunków życia mieszkańców (istotna korzyść majątkowa kosztem majątku Gminy w postaci wysokiej bonifikaty), ale już nie koniecznie dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Ponadto nabywcy mieszkań komunalnych często kupowali domy poza Krakowem, korzystając ze znacznego przysporzenia majątkowego wynikającego z udzielonej bonifikaty, a tym samym przestawali płacić podatki w Krakowie.

Poprawka nr 1 do projektu uchwały zakłada zmianę wysokości stawek procentowych udzielanej bonifikaty na stawki obowiązujące 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*.

Projektowana zmiana wpłynie negatywnie na prognozowane skutki podjęcia uchwały, przede wszystkim możliwość restrukturyzacji zasobu mieszkaniowego.

Sprzedaż lokali z 90% bonifikatą uniemożliwi realizację jednego z celów projektowanej uchwały, jakim mogłoby być przeznaczenie dochodów ze sprzedaży lokali na różnego rodzaju projekty mieszkaniowe, takich jak pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez wielorodzinne budownictwo komunalne, nabywanie lokali oraz kontynuowanie procesu remontów pustostanów. Zakładana w pierwotnym projekcie bonifikata w wysokości 50% pozwalała założyć pozyskanie znaczących środków na realizację powyższych projektów. Wprowadzenie 90% upustu od ceny sprzedaży oznacza *de facto* zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy bez możliwości jego restrukturyzacji i usprawnienia realizacji gminnej pomocy mieszkaniowej. Tak wysoka bonifikata uniemożliwi realne prowadzenie inwestycji i nabywanie nowych lokali, pozyskane środki ze sprzedaży nie będą bowiem wystarczające.

Sprzedaż lokali z 90% bonifikatą nie jest pomocą mieszkaniową, ponieważ na podstawie uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*, najemcy lokali mają zapewnione umowy najmu z możliwością wstąpienia następcy w stosunek najmu na zasadach korzystniejszych niż przewidziane w Kodeksie cywilnym (np. mogą być następcami wnuki najemcy, które nie są przewidziane w k.c.). Obowiązujące w zasobie komunalnym czynsze najmu znacząco odbiegają od czynszów wolnorynkowych, pomoc mieszkaniowa jest więc w tym zakresie przez Gminę realizowana i jest to pomoc wystarczająca.

Założenie 50% bonifikaty od ceny sprzedaży lokali otwiera drogę do nabycia własności lokali mieszkalnych przez najemców i poprawienia ich sytuacji materialno-prawnej z uwzględnieniem jednak różnych aspektów tej regulacji, jakim jest np. restrukturyzacja zasobu m.in. poprzez pozyskanie nowych mieszkań za uzyskane w wyniku sprzedaży środki.

Projektowana uchwała w brzmieniu aktualnie procedowanym zakłada wysokość stawek procentowych bonifikaty udzielanej od ceny lokalu mieszkalnego na poziomie zapewniającym Gminie bardziej racjonalne dochody w zamian za zbywany z jej zasobu majątek w postaci lokali mieszkalnych i bardziej adekwatny do obecnych realiów gospodarczych. Istotne jest, aby pozyskane w ten sposób dochody Miasta, w przypadku wejścia w życie projektowanej uchwały, przeznaczone zostały na politykę mieszkaniową, w tym na pozyskiwanie lokali mieszkalnych o strukturze dopasowanej do aktualnych potrzeb, tj. w drodze kontynuowania procesu remontów pustostanów oraz nabywania nowych lokali komunalnych, m.in. poprzez budownictwo komunalne.

Odnosząc się do zaproponowanych przez Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość wysokości bonifikat należy wskazać, że są one nieadekwatne do obecnych realiów gospodarczych, jak również nie pozwolą na przeznaczenie środków ze sprzedaży mieszkań na pomoc mieszkaniową. Zaproponowane w poprawce zwiększenie wysokości bonifikaty uwzględnia tylko interes osób, wynajmujących komunalne lokale mieszkalne, tj. osób które mają gdzie mieszkać i mają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania. Takie osoby będą mogły z bardzo dużą bonifikatą nabyć prawo własności lokalu, umożliwiające np. obrót tym

mieszkaniami na rynku, kosztem interesu osób, które nie mają gdzie mieszkać i oczekują na przyznanie mieszkania od Gminy. Warto dodać, że w wyniku sprzedaży 1 000 mieszkań, nastąpi zmniejszenie dochodów z tytułu opłat za korzystanie z tych mieszkań o kwotę ok. 7,3 mln zł w skali roku. Biorąc pod uwagę szacowany wyżej spadek dochodów z wynajmu mieszkań oraz bardzo niski dochód z ich sprzedaży w przypadku wysokiej 90% bonifikaty, działania takie nie są racjonalne.

Poprawka nr 2 przewiduje dodanie w § 5 przepisu zgodnie z którym sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić *w przypadku powzięcia pisemnej informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem*. Sprzedaż lokalu nie może nastąpić w przypadku zgłoszonych do nieruchomości roszczeń, jednakże proponowany zapis przewiduje zatrzymanie procesu sprzedaży w przypadku każdej, nawet nieuzasadnionej, pisemnej informacji o roszczeniach.

Negatywne zaopiniowanie poprawki nr 2 Klubu Radnych Prawo i Sprawiedliwość, uzasadnione jest faktem, iż każda osoba, nawet niemająca uzasadnionego (udokumentowanego) roszczenia może pisemnie zgłosić roszczenia w stosunku do nieruchomości i blokować sprzedaż mieszkań, co w praktyce powoduje liczne skargi najemców – wnioskodawców nabycia lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe negatywnie opiniuję poprawkę nr 1 i nr 2 wniesione przez Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość do projektu uchwały według druku nr 3118.