

ZARZĄDZENIE NR 494/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 15 kwietnia 2003 r.

dotyczące przyjęcia poprawek do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa.

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz § 30 ust.4 pkt 3 uchwały Nr CVII/1021/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 kwietnia 2002 r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego Statutu Miasta Krakowa (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego Nr 91, poz. 1462) zarządza się, co następuje :

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać Radzie Miasta Krakowa poprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa (druk nr 98) wniesionego przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

- I. Do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa (druk nr 98) wniesionego przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa wprowadza się następujące poprawki:
1. W § 4 po słowach „Do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy” należy dopisać „wyrażanie zgody na”.
 2. W § 4 pkt 5 po słowach „pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne” należy dopisać: „ pod budowę garaży”.
 3. W § 4 pkt 15 po słowach „bonifikaty z tytułu” należy dopisać: „pierwszej opłaty oraz”.
 4. W § 4 należy dopisać pkt 18 w brzmieniu:
„18/ zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków”.
 5. W § 6 ust. 2 po słowach: „nieruchomości lub jej części” należy dopisać: „o powierzchni powyżej 100 m²”.
 6. W § 6 ust. 3 po słowach „komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa” należy dopisać: „do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym”.
 7. W § 9 należy zastąpić dotychczasowe brzmienie ust. 1 następująco:
„1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez przeniesienie udziałów Miasta na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale zajmowane są przez najemców”.
 8. W § 9 należy dopisać ust. 3 i 4 w brzmieniu:
„3. Zniesienie współwłasności nieruchomości wymienionych w ust.1 może również nastąpić poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Miasta.
4. Tryb i zasady znoszenia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w których lokale zajmowane są przez najemców zostaną określone w odrębnej uchwale.”
 9. W § 11 ust. 3 po słowach „komisji merytorycznej” należy dopisać: „do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym.”
 10. W § 12 ust. 2 pkt 5 po słowie „dzierżawę” należy dopisać: „najem”.
 11. W § 14 należy dopisać: „oraz uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa z późn. zm.”

Uzasadnienie

Z treści § 4 pkt 5 uchwały wynika wyłączenie z kompetencji Rady Miasta Krakowa sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Uzasadnione jest uzupełnienie wyżej wymienionego katalogu o nieruchomości przeznaczone pod budowę garaży z uwagi na ich niewielkie powierzchnie.

Zgodnie z art. 73 ust.4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami ustalone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50 %, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. Istnieje możliwość zmiany wyżej wymienionej bonifikaty, przy czym bonifikata dotyczy zarówno pierwszej opłaty jak i opłat rocznych.

Wobec powyższego uzasadnione jest uzupełnienie brzmienia § 4 ust. 15 uchwały poprzez dodanie , iż zmiana bonifikata dotyczy również pierwszej opłaty.

W myśl art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50 %.

Wyżej wymieniony przepis przewiduje również możliwość zmiany wysokości tej bonifikaty . Zatem należy uzupełnić § 4 o zapis dotyczący kompetencji Rady Miasta Krakowa w zakresie zmiany wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

W przypadku zbywania w drodze bezprzetargowej nieruchomości lub jej części niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę część nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości obowiązuje procedura, zgodnie z którą uzyskuje się opinie wydziałów Urzędu Miasta Krakowa oraz innych jednostek tj.:

- Wydziału Architektury i Urbanistyki
- Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta
- Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
- Zarządu Dróg i Komunikacji
- Zarządu Gospodarki Komunalnej
- Rad Dzielnic

Procedura ta jest długotrwała, ale niewątpliwie zapewnia wszechstronną analizę pozwalającą na podjęcie właściwego rozstrzygnięcia. Proponuje się zatem, by w stosunku do nieruchomości o małej powierzchni (nie przekraczającej 100 m²), gdzie sprzedaż lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste polega najczęściej na regulacji już istniejącego stanu zagospodarowania odstąpić od wymogu opiniowania przez Komisję.

W § 6 ust. 3 oraz § 11 ust. 3 należy wskazać komisję do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym jako właściwą do zaopiniowania zbycia nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste między Skarbem Państwa a Miastem Kraków oraz obciążenia prawem użytkowania na okres dłuższy niż 10 lat.

Zmiana brzmienia § 9 ust. 1 nie dotyczy treści merytorycznej - jest wyłącznie poprawką o charakterze redakcyjnym.

Dodanie ust. 3 w § 9 uzasadnione jest ewentualną potrzebą Miasta zniesienia współwłasności nieruchomości innych niż zabudowanych budynkami mieszkalnymi w drodze podziału bądź ustanowienia odrębnej własności lokali.

Uzasadnione jest również uzupełnienie treści § 9 poprzez dodanie ust. 4 stanowiącego o tym, iż tryb i zasady znoszenia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w których lokale zajmowane są przez najemców zostanie uregulowany w odrębnej uchwale. Zagadnienia te bowiem nastroczają w praktyce wiele problemów. W trakcie znoszenia współwłasności poprzez wyodrębnianie lokali może się okazać, iż udział stanowiący własność Miasta Krakowa nie odpowiada lokalom zajmowanym przez najemców, co w konsekwencji powoduje iż tylko część lokatorów będzie mogła wykupić lokale. Istnieje zatem konieczność ustalenia szczegółowych zasad znoszenia współwłasności w nieruchomościach zabudowanych budynkami z lokalami mieszkalnymi. Zasady te winny również określić sposób rozliczeń kosztów dokumentacji inwentaryzacyjnej niezbędnej w postępowaniu dotyczącym zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali .

Niezależnie od powyższych poprawek należy podkreślić, iż obowiązującą uchwałę Nr C/950/02 Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa opracowano i zaaprobowano w głównej mierze w celu ujednoczenia i doprecyzowania dotychczas obowiązujących uchwał Rady Miasta Krakowa oraz usprawnienia gospodarki nieruchomościami, zmierzając w ten sposób wprost do przyspieszenia uzyskania i wzrostu dochodów Miasta z tego tytułu. Taki cel miało niewątpliwie wskazanie organu wykonawczego gminy jako właściwego do gospodarowania nieruchomościami. Grupa 4 dziedzin z zakresu gospodarki gruntami została wyżej wymienioną uchwałą przekazana do wyłącznej kompetencji Rady niezależnie od innych jej uprawnień wynikających z ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zwrócić należy uwagę, iż z ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym wynika, że do kompetencji Rady należy ustalanie zasad natury ogólnej w sprawie gospodarowania nieruchomościami. Natomiast z dotychczasowej dwunastoletniej praktyki samorządu do kompetencji Rady nie należało rozstrzygnięcie indywidualnych spraw.

Zbywanie nieruchomości obejmuje sprzedaż, przekazywanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym oraz stanowi najliczniejszą grupę spraw prowadzonych przez Wydział Skarbu Miasta.

Przewidziany dla tego typu postępowań ustawowy tryb jest na tyle długi, że dodatkowe jego wydłużanie poprzez ustalanie kolejnych procedur wewnętrznych i kierowanie indywidualnych spraw każdorazowo pod obrady Rady Miasta Krakowa bądź komisji merytorycznych spotęguje niezadowolenie mieszkańców, i tak długo oczekujących na realizację swoich wniosków. Wiąże się to z napływem skarg i zażaleń na opieszałość urzędu. Przy zbywaniu nieruchomości obowiązujące procedury wymagają między innymi:

- 1/uzyskania opinii merytorycznych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa,
- 2/przeprowadzenia postępowania mającego na celu ustalenie, czy dana nieruchomość jest wolna od roszczeń i praw osób trzecich,
- 3/ wywieszenia na okres 21 dni wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia (ustawowy obowiązek),
- 4/ zachowania terminu wynikającego z pierwszeństwa w nabyciu.

Wydłużona procedura oraz brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego spowodują spowolnienie i spadek intensywności załatwianych spraw, co w konsekwencji skutkować będzie brakiem możliwości zrealizowania budżetu określonego na rok 2003.