

**ZARZĄDZENIE NR 942/2003**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 1 lipca 2003 r.**

**w sprawie przyjęcia nowego projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 3 i ust. 4, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) – zarządza się, co następuje:

**§ 1**

Postanawia się przyjąć nowy projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Uchwała Nr  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia**

**w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zm: z 2002r. Dz.U. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984 i Nr 214 poz.1806) oraz art. 34 ust.1 pkt 3 w związku z art. 68 ust.1 pkt 7, ust. 3 i ust. 4, w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 zm.: z 2000r. Dz.U. nr 6 poz 70, z 2001r. Dz.U. Nr 129 poz. 1447, Nr 154 poz. 1800, z 2002r. Dz.U. Nr 25 poz. 253, Nr 74 poz. 676, Nr 126 poz. 1070, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112, Nr 200 poz. 1682, Nr 240 poz. 2058, z 2003r. Dz.U. Nr 1 poz. 15, Nr 80 poz.720 i 721) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

**Rada Miasta Krakowa wyraża wolę zbywania lokali mieszkalnych  
wyłącznie na rzecz ich najemców**

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Miasta Krakowa,
- szeroka prywatyzacja zasobów mieszkaniowych,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

§ 1

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa, z wyjątkiem:
  - 1) pojedynczych lokali w budynkach przeznaczonych do:
    - a) remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
    - b) wyburzenia,
    - c) w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenie wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
  - 2) lokali wynajętych za czynsz socjalny,
  - 3) lokali wynajętych za czynsz wolny,
  - 4) samodzielnych pracowni twórczych,
  - 5) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo – wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
  - 6) lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określonych niniejszą uchwałą.
  - 7) lokali zakupionych za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r.
2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Krakowa.

§ 2

Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne, wraz z pracownią twórczą jeśli łącznie stanowią samodzielny lokal mieszkalny objęty jedną umową najmu.

### §3

Nabywcami lokali mieszkalnych od Miasta Krakowa na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

### § 4

Nabywca lokalu mieszkalnego ponosi koszty jego wyceny zleconej przez Miasto Kraków.

### § 5

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać zapłacona gotówką lub rozłożona na raty.
2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być na wniosek nabywcy rozłożona wyłącznie na raty kwartalne, płatne maksymalnie przez okres 2 lat.
3. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od całej ustalonej do zapłaty ceny mieszkania, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.
4. Rozłożona na raty cena lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej półtorej stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
5. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty nabywca ustanawia w akcie notarialnym wykupu lokalu mieszkalnego hipotekę kaucyjną do wysokości 1,5 krotnej kwoty pozostałej do zapłaty.

### § 6

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej zabudowanej domem wielolokalowym.

### § 7

Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty od powierzchni użytkowej lokalu w następujący sposób:

- 1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków bonifikata wynosi:
  - a) 90% - przy sprzedaży za gotówkę i na raty lokali mieszkalnych.  
W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był po 1 stycznia 1995r. remont za środki Miasta Krakowa, w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia, warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom, których wartość określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu, przez okres 10 lat od daty remontu,
  - b) 50% - przy sprzedaży za gotówkę i na raty od powierzchni użytkowej pracowni twórczej stanowiącej wraz z lokalem mieszkalnym samodzielny lokal mieszkalny.
- 2) w przypadku nabywania więcej niż jednego lokalu lub kolejnego lokalu sprzedaż pierwszego następuje z bonifikatą, natomiast każdego następnego za cenę rynkową płatną gotówką – dotyczy to również nabywania lokali przez małżonków.

- 3) sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym objęta jest 90% bonifikatą.
- 4) warunkiem udzielenia bonifikat jest zrzeczenie się nabywcy z przysługującej mu wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej.

#### §8

Zwrotowi na rzecz Miasta Krakowa podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nabyty od Miasta:

- 1) został zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia - nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej
- 2) został wykorzystany w innym celu niż mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

#### § 9

1. W celu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach, w których Miasto Kraków jest współwłaścicielem Prezydent Miasta Krakowa może podejmować działania w celu zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali.
2. Podjęcie działań w tym celu uwarunkowane jest złożeniem - przez najemcę posiadającego umowę najmu na czas nieoznaczony – wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego wraz z pisemną deklaracją poniesienia kosztów postępowania związanego z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i zniesieniem współwłasności nieruchomości oraz ustaleniem, iż w wyniku zniesienia współwłasności w tym trybie, na rzecz Miasta Krakowa zostanie wyodrębniony co najmniej jeden lokal mieszkalny.
3. W celu wyboru lokali mieszkalnych, których wyłącznym właścicielem w wyniku zniesienia współwłasności będzie Miasto Kraków ustala się następujące kryteria:
  - 1) złożenie przez najemcę lokalu mieszkalnego pisemnej deklaracji poniesienia kosztów postępowania związanego z wyodrębnieniem lokalu i zniesieniem współwłasności,
  - 2) okres najmu lokalu ustalony w oparciu o ważny tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i uregulowane zobowiązania w stosunku do Miasta Krakowa,
  - 3) data złożenia wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego,
  - 4) nie posiadanie przez najemcę:
    - na własność innego lokalu lub domu mieszkalnego
    - umowy najmu na czas nieoznaczony do innego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku, gdy wielkość udziału Miasta Krakowa we współwłasności nieruchomości nie pozwala na wyodrębnienie co najmniej jednego lokalu mieszkalnego na wyłączną własność Miasta Krakowa dopuszcza się możliwość sprzedaży takiego udziału w trybie przetargu ograniczonego skierowanego do najemców lokali mieszkalnych oraz do współwłaścicieli tych nieruchomości.

#### § 10

Uchyła się następujące uchwały:

- 1) Uchwałę Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa,
- 2) Uchwałę Nr LXXXIII/724/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2001r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa,

- 3) Uchwałę Nr CXVIII/1091/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa,
- 4) Uchwałę Nr XVI/116/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2003r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa, oraz
- 5) punkt 4 ust. 2 Rozdziału IX Uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

## UZASADNIENIE:

Powstały w wyniku licznych interwencji mieszkańców Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych zakłada szereg istotnych zmian w stosunku do obowiązującej w chwili obecnej uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13.07.2000r. zmienionej uchwałą Nr LXXXIII/724/01 RMK z dnia 11.07.2001r., uchwałą Nr CXVIII/1091/02 RMK z dnia 10.07.2002r. oraz uchwałą XVI/116/03 z dnia 21 maja 2003r.

Niniejszy projekt zakłada następujące zmiany :

- Przeznaczenie do sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub zmodernizowanych za środki Miasta Krakowa po 1.01.1990r. jeśli w budynkach tych były lub będą zbywane lokale mieszkalne na podstawie innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą.
- Umożliwienie sprzedaży na rzecz najemców :
  - lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Krakowa.

Uchwała Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa oraz uchwała Nr 1422/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 23 września 2002r., wyłączyły ze sprzedaży w terminie od III kwartału 2002 do 2004r. z mieszkaniowego zasobu lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta, z wyjątkiem budynków, co do których wydano pozwolenie na adaptację powierzchni na lokale mieszkalne przed wejściem w życie w/wym. uchwały. Zakaz zbywania lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Krakowa spotyka się z bardzo negatywnym odbiorem społecznym i licznymi interwencjami najemców w takich budynkach. Najemcy zarzucają chaos w stanowieniu prawa miejscowego, nierówne traktowanie mieszkańców oraz brak racjonalnych przesłanek do odmowy sprzedaży.
  - lokali mieszkalnych, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielny lokal mieszkalny.

W obecnie obowiązującej uchwale nr LVIII/471/00 z 13 lipca 2000r., Rada Miasta Krakowa zezwoliła na sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa z wyjątkiem m.in. pracowni twórczych. W praktyce jednak występują sytuacje, w których najemcy lokali stanowiących własność Miasta Krakowa mają zawartą umowę dotyczącą samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z pracownią twórczą. Lokale takie nie mogą być obecnie zbywane na rzecz ich najemców. Zasadnym więc jest umożliwienie sprzedaży takich lokali. Natomiast w związku z tym, iż określone niniejszą uchwałą bonifikaty w wysokości 90% przysługują tylko w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego, w celu umożliwienia najemcom wykup lokali, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielny lokal mieszkalny zasadne jest wprowadzenie 50% bonifikaty przy sprzedaży powierzchni stanowiącej pracownię twórczą. W tych przypadkach zbycie lokalu mieszkalnego następowałoby przy zastosowaniu 90% bonifikaty (zgodnie z § 7 ust 1 pkt 1) natomiast pracowni twórczej z zastosowaniem 50% bonifikaty. Dopuszczenie do sprzedaży na rzecz najemców takich lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat będzie wyrazem poparcia Miasta dla działalności twórczej.

- Ustalenie jednakowej 15% stawki I-szej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Niniejszy projekt zakłada również ustalenie jednakowej 15% stawki I-szej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Dotychczasowe uregulowania różnicowały wysokość ustalenia pierwszej opłaty w zależności od ilości znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych. Uregulowania te powodowały liczne interwencje najemców budynków, w których znajdują się tylko 4 lokale mieszkalne. Taki sposób różnicowania opłat nie znajduje uzasadnienia prawnego.
- Ujednolicenie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych bez względu na miejsce ich położenia, co prowadzi do równego traktowania wszystkich mieszkańców. Wysokość ceny zakupu mieszkania jest zależna od jego ceny rynkowej, na którą wpływa również miejsce położenia budynku. Zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży przedmiotowych lokali może spowodować wzrost ich sprzedaży, bowiem w chwili obecnej zainteresowanie najemców nabyciem tych lokali na własność jest znikome.
- Warunkiem udzielenia bonifikat określonych w niniejszej uchwale jest
  - zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom, których wartość określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu, przez okres 10 lat od daty remontu w przypadku gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był po 1 stycznia 1995r remont za środki Miasta Krakowa, w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia,
  - zwrot kwoty równej wartości zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji zbycia nieruchomości lokalowej przed upływem 5 lat licząc od dnia jej nabycia, zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej).
  - zobowiązanie przyszłego nabywcy do zrzeczenia się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej. Przyjęcie takiego rozwiązania uzasadnione jest faktem udzielenia przez Miasto bardzo wysokich bonifikat.
- W stosunku do nieruchomości, stanowiących współwłasność Miasta Krakowa, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale mieszkalne zajmowane są przez ich najemców, o nabycie których złożono wnioski – niniejszy projekt zawiera rozwinięcie i uszczegółowienie § 6 ust. 5 Uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. Podjęcie działań zmierzających do zniesienia współwłasności poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali dotyczy tych nieruchomości, w których wielkość udziału wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny. W tym celu zobowiązuje się najemców, którzy starają się o wykup lokali mieszkalnych do ponoszenia kosztów sporządzenia inwentaryzacji. Istotną kwestią jest również przyjęcie kryteriów, w oparciu, o które Miasto Kraków dokona wyboru lokali, których wyodrębnienia i przejęcia na wyłączną własność będzie dochodzić. Dopuszcza się także możliwość zbycia w drodze przetargu ograniczonego do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości i najemców lokali mieszkalnych - udziału Miasta Krakowa we współwłasności tych nieruchomości, z których wielkość udziału nie pozwala na wyodrębnienie co najmniej jednego lokalu mieszkalnego.

W świetle przedstawionych wyjaśnień w pełni uzasadnione jest podjęcie przedmiotowej uchwały.