

ZARZĄDZENIE Nr 2720/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.09.2014 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę Nr L/654/08 w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków oraz uchwałę Nr XV/99/03 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) – zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę Nr L/654/08 w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków oraz uchwałę Nr XV/99/03 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

zmieniająca uchwałę Nr L/654/08 w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków
oraz
uchwałę Nr XV/99/03 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 595, poz. 645, z 2014 r. poz. 379, 1072) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków § 4 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 4 ust. 1 pkt 1. pisemnego oświadczenia o nieposiadaniu przez niego lub małżonka najemcy tytułu prawnego do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe położonych na terenie województwa małopolskiego lub nie dokonaniu zbycia przez najemcę lub małżonka najemcy nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe położonych na terenie województwa małopolskiego - po dacie wejścia w życie uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. po dniu 3 października 2003 r.”

§ 2. W uchwale Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków wprowadza się następujące zmiany:

1) Uchyła się § 9 ust. 5;

2) w § 11 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„§ 11 ust. 2a. Stawki opłat rocznych za nieruchomości przekazane w użytkowanie Stowarzyszeniom Ogrodowym w celu zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów

działkowych w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych ustala się w wysokości 0,1 % wartości danej nieruchomości”.

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

UZASADNIENIE

Wprowadzenie zmian przewidzianych niniejszą uchwałą stało się konieczne z uwagi na zmianę uregulowań prawnych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami przez Gminę Miejską Kraków.

W dniu 7 sierpnia 2013 r. weszła w życie uchwała nr LXXIX/1199/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r. zmieniająca obowiązującą uchwałę Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Wprowadzone zmiany dotyczyły m. in. kwestii możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, których najemcom lub ich małżonkom po dacie wejścia w życie uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. po dniu 3 października 2003 r., przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokalu mieszkalnego względnie posiadała udział we współwłasności takiej nieruchomości, położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących. Nowa uchwała przewiduje możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którym przysługuje tytuł prawny do takich nieruchomości, jednak cena takiej nieruchomości nie podlega bonifikacie, jeśli najemca lub jego małżonek

1) po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest:

- a) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo
- b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, albo
- c) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, albo

2) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną) z tytułu:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
- b) stosunku najmu innego lokalu mieszkalnego, jako jego najemca (wspólnajemca), albo
- c) prawa dożywocia, służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia lub innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku;

- jeżeli nieruchomości te położone są na terenie województwa małopolskiego.

W związku ze zmianami uchwały regulującej kwestie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w celu zharmonizowania regulacji prawa miejscowego zasadnym jest wprowadzenie zmian w uchwale nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków, która to uchwała wskazuje kryteria wyboru lokali, których przejęcia na wyłączną odrębną własność winna dochodzić Gmina Miejska Kraków w postępowaniach o zniesienie współwłasności nieruchomości. Ujednolicenia bowiem wymaga zakres terytorialny w obrębie

którego najemca nie może posiadać nieruchomości, do której przysługuje mu tytuł prawny (aktualnie uchwała nr L/654/08 mówi o terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących, wprowadzona zmiana rozszerzy kryterium do terenu całego województwa małopolskiego), co umożliwi wyłonienie w toku postępowania o zniesienie współwłasności takich lokali, których najemcy spełniają przesłanki umożliwiające im w przyszłości ewentualny wykup takich lokali z bonifikatą.

Usunięcie § 9 ust. 5 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków również ma związek z czynnościami prowadzonymi w odniesieniu do nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada udziały zmierzającymi do zlikwidowania stanu współwłasności. Dotychczasowe brzmienie ww. przepisu uniemożliwia sprzedaż udziałów Gminy m. in. w nieruchomościach, w których pozostali współwłaściciele są nieustaleni lub nieznanymi z miejsca pobytu. Tak restrykcyjna regulacja uniemożliwia sprzedaż udziałów w nieruchomościach, w których ustalenie kręgu współwłaścicieli od lat nie przyniosło rezultatów i istnieje niewielkie prawdopodobieństwo na zmianę stanu faktycznego w tym zakresie w najbliższym okresie. Dotychczasowa praktyka wykazała, iż postępowania w sprawie zniesienia współwłasności takich nieruchomości toczące się przy udziale kuratora spadku po nieżyjących współwłaścicielach, na skutek niejednoznacznego stanowiska doktryny oraz orzecznictwa w kwestii umocowania kuratora spadku do działania w sprawie o zniesienie współwłasności, napotyka na trudności uniemożliwiające prawomocne zakończenia postępowania. Często natomiast inni współwłaściciele nieruchomości wyrażają zainteresowanie nabyciem udziału Gminy Miejskiej Kraków, co umożliwiłoby wyjście ze stosunku współwłasności, jednak napotyka na przeszkodę w postaci regulacji prawa miejscowego w tym zakresie. Proponowane rozwiązanie z jednej strony umożliwi Gminie wyjście z impasu spowodowanego niemożnością ustalenia kręgu wszystkich współwłaścicieli stanowiąc równocześnie zabezpieczenie, że w przypadku toczących się ewentualnie postępowań dotyczących udziałów pozostałych współwłaścicieli sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków będzie możliwa. Wskazać należy przy tym, iż ustalenie kręgu współwłaścicieli nieruchomości celem sprzedaży udziału stanowiącego własność podmiotu publicznego nie jest wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego, a Gmina nie jest zobowiązana do podjęcia rokowań ze wszystkimi współwłaścicielami (żaden przepis prawa nie nakłada na jednostkę samorządu terytorialnego takiego obowiązku). Jak się więc wydaje, proponowane rozwiązanie korzystnie wpłynie na interesy Gminy Miejskiej Kraków, umożliwiając uzyskanie dochodu ze sprzedaży udziałów w nieruchomościach.

Konieczność wprowadzenia pozostałych zmian uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków podyktowana jest wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, która przewiduje możliwość uregulowania stanu prawnego nieruchomości zagospodarowanych pod rodzinne ogrody działkowe poprzez nabycie przez Stowarzyszenia Ogrodowe prawa użytkowania. Nabycie takiego prawa następować ma w drodze decyzji, a organem właściwym do jej wydania jest:

- 1) w zakresie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej;

2) w zakresie nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego - organ wykonawczy tej jednostki.

Wobec powyższego zachodzi konieczność uregulowania w uchwale Nr XV/99/03 kwestii wysokości opłaty za użytkowanie, którą zobowiązane będą uiszczać Stowarzyszenia Ogrodowe prowadzące poszczególne rodzinne ogrody działkowe. Z uwagi na fakt, iż użytkownicy działek w takich ogrodach – członkowie Polskiego Związku Działkowców, który stosownie do treści art. 65 ust. 1 pkt 1 powołanej wyżej ustawy stał się z dniem jej wejścia w życie Stowarzyszeniem Ogrodowym w rozumieniu tej ustawy, są najczęściej osobami o nieznacznych dochodach ustalenie opłaty w stawce „nie niższej niż opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów” – jak przewiduje aktualne brzmienie § 11 ust. 2 uchwały Nr XV/99/03 – mogłoby stanowić koszt niemożliwy do poniesienia przez działkowców.

Z uwagi na powyższe proponuje się przyjęcie stawki w wysokości 0,1 % wartości danej nieruchomości. Ustalenie stawki opłaty na takim poziomie wydaje się być adekwatne do sposobu wykorzystywania nieruchomości, a równocześnie kwota opłaty nie powinna stanowić nadmiernego obciążenia dla użytkowników działek. Uwzględnić należy również fakt, że ogrody działkowe najczęściej funkcjonują na nieruchomościach Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa od wielu lat a Polski Związek Działkowców nie uiszcza na rzecz Gminy z tego tytułu żadnych opłat. Ustanowienie prawa użytkowania z zastosowaniem stawki na poziomie 0,1 % wartości użytkowanej nieruchomości zapewni Gminie dochód z tytułu korzystania z terenów stanowiących jej własność, zaś Stowarzyszeniom Ogrodowym pozwoli na uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanych gruntów.