

ZARZĄDZENIE NR 1427/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14.10.2003 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania do Rady Miasta Krakowa projektu uchwały w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność komunalną.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) – zarządza się, co następuje :

§ 1.

Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność komunalną.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UZASADNIENIE

Z uwagi na powtarzające się postulaty w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, proponuje się przeznaczyć do sprzedaży lokale użytkowe, na zasadach określonych w przedłożonym projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa.

**Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia**

w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 37 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 w związku z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543, zm.: z 2000r. Nr 6 poz. 70, z 2001r. Nr 129 poz. 1447, Nr 154 poz. 1800, z 2002r. 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. Nr 1 poz. 15, Nr 80 poz. 720 i 721), Rada Miasta Krakowa uchwala co następuje:

§ 1

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży w drodze przetargu lokali użytkowych, które nie znalazły najemcy po przeprowadzeniu co najmniej trzech przetargów pisemnych na najem w strefach: A, B, C, określonych w zał. nr 2 do Uchwały Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem, w trybie bezprzetargowym, lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie Gminy Miasta Krakowa, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościovym udziałem Gminy Miasta Krakowa.
Cena wywoławcza zostanie ustalona w oparciu o przepis art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).
2. Cena ustalona w przetargu winna zostać uiszczona przez nabywcę poprzez jednorazową wpłatę najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej.

§ 2

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży w drodze przetargu lokale użytkowe, których własność stanowi jedyny udział Gminy Miejskiej Kraków w strefach: A, B, C, określonych w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.
2. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabyciu lokali, o których mowa w ust. 1 ich najemcom, którzy w dniu podjęcia uchwały mają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.
3. Najemcy, o których mowa w ust. 2 winni złożyć w terminie 6 – ciu miesięcy od dnia ich powiadomienia oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali użytkowych.
4. W przypadku, gdy osoby uprawnione nie złożą oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego w terminie określonym w § 2 pkt 3 lokal po rozwiązaniu umowy najmu zostanie sprzedany w trybie przetargu.
5. Cenę sprzedaży ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę, w oparciu o treść art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.). Cena sprzedaży podlega

- zapłacie poprzez jednorazową wpłatę nie później niż w dniu zawarcia umowy notarialnej lub może zostać rozłożona na raty kwartalne płatne maksymalnie przez okres 2 lat.
6. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od całej ustalonej do zapłaty ceny, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.
 7. Rozłożona na raty cena sprzedaży podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej półtorej stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
 8. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty nabywca ustanawia w akcie notarialnym hipotekę kaucyjną do wysokości 1,5 krotnej kwoty pozostałej do zapłaty.

§3

Koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, podziału geodezyjnego, wykonania inwentaryzacji architektonicznej i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz umowy notarialnej ponosi nabywca.

§ 4

Sprzedaż lokali użytkowych lub nieruchomości następuje wraz ze sprzedażą gruntu lub ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 6

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami uchwały do sprzedaży będą przeznaczane lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków, które nie znalazły najemcy, mimo co najmniej trzykrotnego wystawienia do przetargu pisemnego.

Z uwagi na fakt, że przetargi ustne na najem lokali użytkowych odbywają się w cyklach comiesięcznych, natomiast przetargi pisemne średnio co 2 do 3 miesięcy, oferta lokali przeznaczanych do sprzedaży będzie w okresach ok. 3 miesięcznych ulegać zmianie polegającej na przeznaczeniu do sprzedaży kolejnych lokali użytkowych, spełniających warunek określony uchwałą.

Zgodnie ze stanem na dzień 03.09.2003r., – oferta lokali użytkowych, które zgodnie z przedmiotową uchwałą będzie można przeznaczyć do sprzedaży obejmuje :

1. w strefie A - 5 lokali o łącznej powierzchni 328,77 m²
2. w strefie B – 11 lokali o łącznej powierzchni 420,65 m²
3. w strefie C – 99 lokali o łącznej powierzchni 8.364,93 m²

Łącznie, zgodnie z powyższym zapisem, warunki kwalifikujące lokal do sprzedaży wg nin. uchwały – są spełnione wobec 115 lokali o sumarycznej powierzchni 9.114,35 m².

/Wymienione strefy są określone Uchwałą Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem (...) – z późniejszymi zmianami./

Aktualnie, przy założeniu średniej stawki eksploatacyjnej w wysokości 1,30 zł/m², niezmiennej w okresie 12 miesięcy, koszt utrzymania wyż. wym. pustostanów miesięcznie wynosi ok. 11.848,00 zł, co rocznie daje kwotę 142.176,00 zł.

Obecnie, wg stanu na 03.09.2003r., brak jest lokali użytkowych, których własność stanowi jedyny udział Gminy Miejskiej Kraków.

KALKULACJA EWENTUALNYCH ZYSKÓW ZE SPRZEDAŻY LOKALI UŻYTKOWYCH OKREŚLONYCH W PROJEKCIE UCHWAŁY RADY MIASTA KRAKOWA

I. Założenia.

Do ustalenie stawki zysku w zł/m² w odniesieniu do lokali użytkowych usytuowanych w strefie „C” przyjęto stawkę 429,00 zł/m², jaką uzyskano ze sprzedaży budynku szkolnego będącego w złym stanie technicznym (do kapitalnego remontu) usytuowanego przy ul. Korzeniaka 14. Przy sprzedaży tego budynku, o powierzchni 169,60 m², uzyskano przychód 84.300 zł.

Uwzględniając powyższe przyjmuje się stawkę zysku dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „C” na poziomie **429,00 zł/m²**.

Ustalając stawkę dla strefy „B” przyjęto 120% stawki dla strefy „C”, co, po przeliczeniu, dla strefy „B” daje stawkę zysku ok. **515,00 zł/m²**.

Ustalając stawkę dla strefy „A” przyjęto 120% stawki dla strefy „B”, co, po przeliczeniu, dla strefy „A” daje stawkę zysku ok. **618,00 zł/m²**.

Zyski ze sprzedaży wyliczone wg ww. stawek zostaną powiększone o wniesione, jednorazowo przy sprzedaży, opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntu, a następnie, sprzedane lokale i budynki będą zapewniać coroczne wpływy z tyt. wieczystego użytkowania gruntu.

Odnosząc się do powołanego na wstępie przykładu – sprzedaż budynku przy ul. Korzeniaka 14 przyniosła jednorazową opłatę z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości również 84.300 zł, a roczna opłata z tyt. wieczystego użytkowania wynosi 3372zł, przy wartości gruntu 337.200,00 zł (grunt o powierzchni 27,90 ara).

II. Obliczenia planowanego zysku ze sprzedaży lokali użytkowych.

1. Planowany zysk ze sprzedaży lokali użytkowych w strefie „C”

99 lokali, o łącznej powierzchni 8.364,93 m², stawka zysku 429,00 zł/m²

Planowany zysk = 8.364,93 m² x 429,00 zł/m² = 3.588.554,97 zł

2. Planowany zysk ze sprzedaży lokali użytkowych w strefie „B”

11 lokali, o łącznej powierzchni 420,65 m², stawka zysku 515,00 zł/m²

Planowany zysk = 420,65 m² x 515,00 zł/m² = 216.634,75 zł

3. Planowany zysk ze sprzedaży lokali użytkowych w strefie „A”

5 lokali, o łącznej powierzchni 328,77 m², stawka zysku 618,00 zł/m²

Planowany zysk = 328,77 m² x 618,00 zł/m² = 203.179,86 zł

Łącznie planowany zysk (przy założeniach, jak na wstępie) ze sprzedaży lokali użytkowych, zgodnie z projektem uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność komunalną przyjmuje się na poziomie 4.008.369,58 zł.

Kraków, 03.09.2003r.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW

Opracowane wg stanu na 3.09.2003r., przy przyjęciu stawki eksploatacyjnej 1,30 zł/m².

Lp.	Strefa	Informacja o lokalach	Liczba lokali	Powierzchnia lokali /m ² /	Koszt utrzymania Miesięczny / roczny /zł/
1	A	Lokale po 3 przetargach - ogólne	5	328,77	427,00 / 5124,00
2	B	Lokale po 3 przetargach - ogólne	11	420,65	547,00 / 6.564,00
3	C	Lokale po 3 przetargach - ogólne	99	8.364,93	10.874,00 / 130.488,00
	Razem :		115	9.114,35	11.848,00 / 142.176,00