

**ZARZĄDZENIE NR 425/2004  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 19 marca 2004 r.**

**w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003r. 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/ tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm./ - zarządza się, co następuje:

**§ 1**

Postanawia się przyjąć projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. 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 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568/ 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z 2001 r. Nr 129 poz. 1447 , Nr 154 poz. 1800, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 74 poz. 676, Nr 113 poz. 984, Nr 126 poz. 1070, Nr 130 poz. 1112, Nr 153 poz.1271, Nr 200 poz. 1682, Nr 240 poz. 2058, z 2003 r. Nr 1 poz.15, Nr 80 poz.717, 720 i 721, Nr 96 poz.874, Nr 124 poz.1152, Nr 162 poz.1568, Nr 203 poz.1966, Nr 217 poz.2124 , z 2004 r. Nr 6 poz.39/ - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje :

§ 1.

W uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa wprowadza się następujące zmiany :

1. W § 1 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie :  
„lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku, ze środków Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą”.
2. W § 5 :  
ust. 3 otrzymuje brzmienie :  
„Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej kwoty sprzedaży mieszkania ,nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu”.
- ust. 5 otrzymuje brzmienie :  
„W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty nabywca ustanawia w akcie notarialnym wykupu lokalu mieszkalnego hipotekę zwykłą umowną w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty”.

§ 2

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

## Uzasadnienie

Dotychczasowe zapisy § 1 ust. 1 pkt 6 nie precyzowały w sposób jednoznaczny jaki zakres prac remontowych wykonywany w częściach wspólnych budynku wyłączał możliwość sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych.

Obowiązująca Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane z późniejszymi zmianami /ostatnia zmiana z 27 marca 2003r. / definiuje „remont” jako wykonanie w istniejącym obiekcie prac budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących jego bieżącej konserwacji.

Proponowana zmiana zapisu § 1 ust. 1 pkt 6 uchwały eliminuje możliwość dowolnej interpretacji pojęcia wykonywanych prac budowlanych i pozwala na zastosowanie przy sprzedaży bonifikaty o której mowa w § 7 ust 1 pkt a i b w tych budynkach, w których przeprowadzone były remonty poszczególnych elementów budynku wykraczające poza zakres bieżącej konserwacji np. wymiana stolarki otworowej, remont przewodów wentylacyjno-spalinowych, dachu, docieplenie budynku, wymiana instalacji elektrycznej, gazowej, wod.kan. itp.

Biorąc pod uwagę fakt, że powstałe wątpliwości dotyczące interpretacji pojęcia „budynku wyremontowanego” wstrzymały sprzedaż mieszkań w około 200 budynkach ,zmiana uchwały w tym zakresie jest w pełni uzasadniona.

Pozostałe proponowane zmiany mają charakter porządkowy.

Obecne brzmienie § 5 ust.3 budziło wątpliwości, czy przy wpłacie pierwszej raty przed umową notarialną kupujący winien wpłacić również oprocentowanie od całej ustalonej do zapłaty ceny mieszkania, gdy tymczasem oprocentowanie powinno się pobierać od niespłaconej kwoty. Obecnie zmiana tego zapisu eliminuje wyżej wymienione wątpliwości jednoznacznie określając ,że oprocentowanie winno być pobierane od niespłaconej kwoty.

Kolejna zmiana dotyczy § 5 ust. 5,który nakłada na nabywcę lokalu mieszkalnego na raty obowiązek ustanowienia hipoteki kaucyjnej do wysokości 1,5 krotnej kwoty pozostałej do zapłaty. Wobec faktu, iż wraz z zapłatą pierwszej raty kupujący wpłaca z góry całe należne oprocentowanie od niespłaconej kwoty, wysokość wierzytelności jest ustalona w chwili zawarcia umowy , a zatem zasadnym jest aby hipotekę kaucyjną zastąpić hipoteką zwykłą umowną.