

ZARZĄDZENIE NR 672/2011
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 15.04.2011

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.).

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

§ 1.

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.)

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa**

z dnia

**w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.
w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej
Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2008r.
Nr 566 poz. 3721, ze zm.)**

(Kraków, dnia 200.... r.)

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

W uchwale 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 (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2008r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) Skreśla się § 8 uchwały
- 2) Po skreślonym § 8 uchwały dodaje się § 8¹ w brzmieniu:

§ 8¹. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

- 1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków bonifikata wynosi:
 - a) 90% - przy zapłacie jednorazowej i na raty. W odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków pomiędzy 27 maja 1990 r., a 1 stycznia 1998 r. bonifikata wynosi:
 - w okresie po 27 maja 1990 r., a przed 1 stycznia 1991 r. - 88%,
 - w okresie po 1 stycznia 1991 r., a przed 1 stycznia 1992 r. - 86%,
 - w okresie po 1 stycznia 1992 r., a przed 1 stycznia 1993 r. - 84%,
 - w okresie po 1 stycznia 1993 r., a przed 1 stycznia 1994 r. - 82%,
 - w okresie po 1 stycznia 1994 r., a przed 1 stycznia 1995 r. - 80%,
 - w okresie po 1 stycznia 1995 r., a przed 1 stycznia 1996 r. - 78%,
 - w okresie po 1 stycznia 1996 r., a przed 1 stycznia 1997 r. - 76%,
 - w okresie po 1 stycznia 1997 r., a przed 1 stycznia 1998 r. - 74%.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 5 lat od daty remontu. Wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu,

- b) 50% - przy zapłacie jednorazowej i na raty od powierzchni użytkowej pracowni twórczej stanowiącej wraz z lokalem mieszkalnym samodzielny lokal mieszkalny,
 - c) 70% przy sprzedaży lokali wynajętych za czynsz wolny oraz lokali wynajętych w związku z nabyciem tytułu prawnego w trybie szczególnym, o którym mowa w § 1 pkt 13 uchwały, jeżeli najem trwa przez okres co najmniej 10 lat.
- 2) sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanej z lokalem mieszkalnym objęta jest bonifikatą o której mowa w pkt 1,
 - 3) pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji, o której mowa w § 7 objęta jest bonifikatą, o której mowa w pkt 1.
 2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności związanych z najmem lokalu mieszkalnego, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty,
 3. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w terminie 3 lat przed wydaniem przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenia o przeznaczeniu nieruchomości (lokalu) do sprzedaży na jego rzecz, bonifikata nie przysługuje.

§ 2

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

UZASADNIENIE

W dniu 13 września 2008 r. weszła w życie uchwała 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, która poddawana była kolejnym nowelizacjom. W szczególności dla omawianej sprawy istotne znaczenie ma zmiana wyżej wymienionej uchwały wprowadzona podjętą w dniu 20 października 2010 r. uchwałą Nr CXIV/1538/10 Rady Miasta Krakowa. Przedmiotowa uchwała wchodząc w życie 21 grudnia 2010 r. skutkowałą poszerzeniem prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy przy uwzględnieniu zmian w przepisach rangi ustawowej (np. zmiana art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, z późn. zm.).

W dniu 1 września 2010 r. Prokuratura Rejonowa Kraków Nowa Huta zaskarżyła wyżej wymienioną uchwałę Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w brzmieniu obowiązującym na dzień jej zaskarżenia, tj. w brzmieniu nie uwzględniającym nowelizacji uchwały dokonanej w grudniu 2010 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem, sygn. akt II SA/Kr 1146/10 z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie ze skargi Prokuratury Rejonowej Kraków Nowa Huta na wyżej wymienioną uchwałę Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r., stwierdził nieważność §8 zaskarżonej uchwały określającego wysokość i zasady udzielania bonifikat. Wskazany wyrok jest nieprawomocny, a organy Gminy Miejskiej Kraków zdecydowały o złożeniu skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego od wspomnianego orzeczenia.

Niemniej jednak, jak wynika z uzyskanej opinii prawnej wyrok sądu administracyjnego stwierdzający nieważność prawa miejscowego organu jednostek samorządu terytorialnego ma charakter deklaratoryjny i wywiera skutki *ex tunc*. Oznacza to, że przedmiotowy akt może nie wywołać skutków prawnych od dnia jego wydania (w omawianym przypadku od 11 czerwca 2008 r.), zatem uchwała, której dotyczy wyrok stwierdzający nieważność może być nieważna od samego początku jej istnienia.

W świetle powyższego stwierdzenie przez sąd nieważności §8 uchwały w wyniku uwzględnienia skargi prokuratora powoduje, iż kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z udzieleniem odpowiedniej bonifikaty wynikającej z przepisów cyt. wyżej uchwały jest obarczone znacznym ryzykiem prawnym i ekonomicznym dla Gminy Miejskiej Kraków.

Wobec zatem istniejących wątpliwości natury prawnej związanych ze skutecznością znowelizowanych przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa podjęto sugerowane w opinii prawnej działania zmierzające do usankcjonowania dokonanego już zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych objętych zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa oraz upublicznionymi wykazami wydanymi w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. Nr XLVI/568/08. W realizacji powyższego zamierzenia w dniu 30 marca 2011 r. Rada Miasta Krakowa podjęła stosowną uchwałę w tym zakresie. Podjęcie niniejszej uchwały uzasadnione jest koniecznością kontynuowania sprzedaży mieszkań w oparciu o niewątpliwe przepisy prawa, a za takie nie mogą być aktualnie uznane przepisy §8 uchwały, zmienianej w 2010 i 2011 r. uchwałami Rady Miasta Krakowa nr XC/1203/10, nr CXIV/1538/10 oraz nr VIII/72/11. Nadto z przyczyn szczegółowo opisanych powyżej dotyczących skutków stwierdzenia nieważności przepisów uchwały z 2008 r. oraz przy

uwzględnieniu obowiązujących technik legislacyjnych zasadnym jest skreślenie §8 i wpisanie w jego miejsce §8'.

Mając na uwadze przedstawione powyżej wątpliwości, ciążyący na Gminie ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej oraz dbałość organów Gminy Miejskiej Kraków o pewność obrotu nieruchomościami komunalnymi zasadnym jest podjęcie inicjatywy uchwałodawczej skutkującej uchwaleniem przepisu prawa miejscowego w brzmieniu określonym w sentencji niniejszej uchwały. Uchwalenie proponowanej zmiany pozwoli na kontynuowanie przez Gminę sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych na dotychczasowych zasadach, zgodnych z wolą organu uchwałodawczego.