

ZARZĄDZENIE NR 1940/2005
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 października 2005 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz przyznanie pierwszeństwa w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach.

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

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie sprzedaży zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz przyznanie pierwszeństwa w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie sprzedaży zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz przyznanie pierwszeństwa w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1457/ art. 37 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, Nr 281 poz. 2782, z 2005 r. Nr 130 poz. 1087/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych, położonych w strefach B i C określonych w załączniku 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, w tym lokali nie będących własnością Gminy, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miasta Krakowa /z późn. zm./ oraz przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach, pod warunkiem wykupu całej nieruchomości przez najemców prowadzących działalność z zakresu świadczeń zdrowotnych,

2.O przeznaczeniu nieruchomości wykorzystywanej na realizację świadczeń zdrowotnych do sprzedaży orzeka - na wniosek wszystkich najemców lokali – Prezydent Miasta Krakowa. Po zasięgnięciu opinii komisji merytorycznych Rady Miasta Krakowa, do zadań których należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym oraz budżetu, Prezydent może odmówić przeznaczenia tej nieruchomości do sprzedaży, jeśli wymaga tego ważny interes Gminy Miejskiej Kraków.

3. Zbycie nieruchomości może nastąpić wyłącznie po pozytywnym zaopiniowaniu sprzedaży przez w/wym komisje merytoryczne Rady Miasta Krakowa, dokonany w ramach oceny przez te komisje rocznego planu sprzedaży lokali użytkowych przedstawionego przez Prezydenta.

4. Prawo do nabycia zabudowanych nieruchomości, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych mają wyłącznie ci najemcy, którzy spełniają warunek nieprzerwanego najmu lokali w tym budynku przez okres co najmniej 48 miesięcy i prowadzenia stałej działalności z tego zakresu.

5. Warunkiem zbycia nieruchomości jest uregulowanie przez najemcę wszystkich zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków.

6. Cenę sprzedaży ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę, w oparciu o treść art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm./. Przy wycenie nieruchomości przez rzeczoznawcę nie odlicza się od ceny lokalu nakładów poniesionych przez najemcę. 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 5 lat.

7. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej kwoty sprzedaży nieruchomości, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność nieruchomości.

8. Rozłożona na raty cena sprzedaży podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, wg stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.

9. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym hipotekę zwykłą umowną w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty.

§ 2

Sprzedaż nieruchomości następuje wraz z prawami związanymi z własnością tej nieruchomości, a niezbędnymi do racjonalnego z niej korzystania /w tym udziału we własności części wspólnych tj. nieruchomości budynkowej i gruntowej/.

§ 3

Koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, ewentualnego podziału geodezyjnego, wykonania inwentaryzacji architektonicznej oraz innych niezbędnych kosztów, a także umowy notarialnej ponoszą nabywcy.

§ 4

Ustęp 1 w § 1 uchwały Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków /z późn. zm./ otrzymuje brzmienie:

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż:

- 1) lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej,
- 2) nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, zajmowany w całości przez jednego najemcę lub współnajemców, położonych w strefach B i C określonych w załączniku 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, w tym lokali nie będących własnością Gminy, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miasta Krakowa /z późn. zm./ najemcom tych lokali z wyjątkiem lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów .

§ 5

W paragrafie 3 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7.05.2003 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków /z późn. zm./ wprowadza się ust. 3 o treści: „Sprzedaż zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz przyznanie pierwszeństwa w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach odbywa się na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Krakowa.”

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 7

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

UZASADNIENIE

Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali użytkowych na podstawie dwóch uchwał Rady Miasta Krakowa tj. uchwały Nr XXXIII/282/03 z dnia 3.12.2003r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych, których własność stanowi jedyny udział Gminy Miejskiej Kraków w strefach: A,B,C oraz lokali użytkowych, które nie znalazły najemcy po przeprowadzeniu co najmniej trzech przetargów pisemnych na najem oraz uchwały Nr XXXVIII/351/04 z dnia 18 lutego 2004r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków /z późn. zm./.

W świetle przepisów wyżej wym. uchwał przedmiotem zbycia mogą być jedynie samodzielne lokale użytkowe. W praktyce zdarzają się jednak przypadki, iż w nieruchomości budynkowej znajduje się tylko jeden lokal użytkowy. Sytuacje takie dotyczą również budynków, w których znajdują się lokale użytkowe wykorzystywane na realizację świadczeń zdrowotnych.

W trakcie rozpatrywania wniosków w oparciu o przepisy uchwały Nr XXXVIII/351/04 pojawiły się wątpliwości dotyczące zasadności sprzedaży w/wym lokali i budynków .

Szczególne obawy związane były z możliwością sprzedaży lub przeznaczenia nabytych od Gminy nieruchomości na inne cele niż zdrowotne.

W konsekwencji Radni na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego w dniu 22.03.2005r. wnioskiem nr 39/2005 zaproponowali, by z uchwały o sprzedaży lokali użytkowych wyłączyć lokale użytkowe wynajmowane przez Samodzielne Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej w Krakowie oraz podobne tego typu placówki. Stanowisko takie spotkało się ze sprzeciwem środowiska lekarskiego.

Powyższe zagadnienie było omawiane na posiedzeniu w/wym Komisji w dniu 7 czerwca 2005r, na którym obecni byli również przedstawiciele Izby Lekarskiej. W wyniku dyskusji Komisja ta jednogłośnie wycofała wniosek nr 39/2005 z dnia 22.03.2005r. oraz uznała, iż przygotowana zostanie odrębna uchwała w sprawie sprzedaży zabudowanych nieruchomości wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych.

Zgodnie z zasadą prawidłowego gospodarowania mieniem zbywane będą całe nieruchomości, a zatem wszystkie znajdujące się w nich lokale użytkowe.

Taka sprzedaż nieruchomości jest uzasadniona z ekonomicznego punktu widzenia tym bardziej, że w związku z wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie wymagań jakimi powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładów opieki zdrowotnej zachodziłaby konieczność ponoszenia nakładów na ich remonty, co obciążałoby budżet gminy dodatkowymi nieprzewidzianymi wydatkami.

W związku z faktem, iż w tych przypadkach nie miałyby zastosowania przepisy uchwał, o których mowa na wstępie, zachodzi konieczność odrębnego uregulowania przedmiotowego zagadnienia.

W celu umożliwienia sprzedaży zabudowanej nieruchomości, w której znajduje się tylko jeden lokal, zmianie ulega ustęp 1 w § 1 uchwały Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków /z późn. zm./.

Wobec powyższego podjęcie tej uchwały jest w pełni uzasadnione.

