

ZARZĄDZENIE NR 882/2006
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 kwietnia 2006 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

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 Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

§ 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 lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

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. 1441, z 2006 r. Nr 17 poz. 128/, art. 37 ust. 2 pkt 1 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, z 2004 r. Nr 281 poz. 2782, z 2005 r. Nr 130 poz.1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459/ oraz na podstawie art. 91 i art. 92 § 1 i § 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym /tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 200 poz. 1688, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 167 poz. 1759/, Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż położonych w strefach B i C, określonych w załączniku o którym mowa w § 14 ust. 2 zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych:
 - a) lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej,
 - b) nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, zajmowany w całości przez jednego najemcę lub współnajemców.
2. Wyłącza się ze sprzedaży:
 - a) lokale położone w budynkach wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów,
 - b) lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym na działalność non-profit (Fundacje, Stowarzyszenia itp.).
3. Sprzedaż lokalu następuje wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu.
4. O przeznaczeniu lokalu użytkowego do zbycia decyduje - na wniosek najemcy - Prezydent Miasta Krakowa.
5. Zbycie lokalu może nastąpić po pozytywnym zaopiniowaniu jego sprzedaży przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego RMK oraz Komisję Budżetową RMK. Prezydent może po zasięgnięciu opinii wyżej wymienionych Komisji odmówić przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży jeśli wymaga tego ważny interes Gminy Miejskiej Kraków.
6. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt a i pkt b najemcom, którzy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały mają zawartą umowę najmu na czas nieoznaczony i prowadzą w tym lokalu działalność gospodarczą.

7. Zbycie lokalu jest fakultatywne. Najemcy, którzy nie złożyli wniosku o wykup lokalu użytkowego będą mogli kontynuować najem na zasadach dotychczasowych.
8. Warunkiem zbycia lokalu jest uregulowanie przez najemcę wszystkich zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków.
9. 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm./. Przy wycenie lokalu 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 2 lat.
10. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży i podlega zapłacie wraz należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej do zapłaty kwoty, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.
11. Rozłożona na raty cena sprzedaży podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
12. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym hipotekę zwykłą umowną w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty.

§ 2.

Zbycie lokali użytkowych na rzecz najemców nie może nastąpić :

- a) w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności,
- b) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- c) w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.

§ 3.

Koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, podziału geodezyjnego, wykonania inwentaryzacji architektonicznej i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, umowy notarialnej oraz koszty innych działań, których podjęcie jest niezbędne do przeznaczenia lokalu do zbycia - ponosi wnioskodawca.

§ 4.

Prezydent przedkłada Radzie Miasta półroczne sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały wraz z projektami uchwał Rady Miasta jeżeli będą konieczne dla wdrożenia lub nowelizacji niniejszej uchwały.

§ 5.

1. Termin do zgromadzenia przez właściwą jednostkę miejską dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków nie powinien przekroczyć 6 miesięcy od dnia wpłynięcia wniosku od najemcy. W terminie do 1 miesiąca od złożenia wniosku wnioskodawca otrzymuje informację od właściwej jednostki miejskiej o ewentualnych brakach oraz, przewidywanym terminie zgromadzenia wyżej wymienionej dokumentacji.
2. Przewidywany termin realizacji - przez merytorycznie właściwy Wydział Urzędu Miasta Krakowa - wniosku o wykup od Gminy Miejskiej Kraków lokalu użytkowego nie powinien przekroczyć 4

miesiący od dnia uzyskania przez ten Wydział kompletnej dokumentacji umożliwiającej przeznaczenie lokalu użytkowego do zbycia.

§ 6

W § 3 uchwały Nr X/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa, dotychczasowy zapis otrzymuje oznaczenia jako ust. 1, a ponadto wprowadza się ust. 2 o treści: "Sprzedaż komunalnych lokali użytkowych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej na rzecz ich najemców odbywa się na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Krakowa."

§ 7

Traci moc uchwała Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 8

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

1. Po § 3 wprowadza się § 4 w brzmieniu:
Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić:
 - a) w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności,
 - b) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
 - c) w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem
2. W związku z wprowadzeniem § 4 dotychczasowe § 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 otrzymują odpowiednio oznaczenie jako § 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.
3. § 5 otrzymuje brzmienie:
Koszty sporządzenia wyceny lokalu, umowy notarialnej oraz koszty innych działań, których podjęcie jest niezbędne do przeznaczenia lokalu do zbycia - z wyjątkiem kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości - ponosi wnioskodawca.
4. Użyte w ust. 1 § 6 wyrazy „zapłacona gotówką” zastępuje się wyrazami „zapłacona jednorazowo”.
5. Pkt 1 lit. a § 8 otrzymuje brzmienie:
90% - przy zapłacie jednorazowej i na raty lokali mieszkalnych.
W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostnu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat od daty remontu. Wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu.
6. Użyte w pkt 1 lit. b § 8 wyrazy „przy sprzedaży za gotówkę” zastępuje się wyrazami „przy zapłacie jednorazowej”.
7. Użyte w pkt. 2 § 8 wyrazy „cenę rynkową płatną gotówką” zastępuje się wyrazami „ cenę rynkową płatną jednorazowo”.
8. Użyte w różnych przypadkach wyrazy „Miasto Kraków” zastępuje się użytymi w odpowiednich przypadkach wyrazami „Gmina Miejska Kraków”.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 10.

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

Uzasadnienie

Gospodarowanie mieniem stanowiącym własność Gminy Miejskiej Kraków prowadzone jest w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym między innymi ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz przepisy prawa miejscowego tj. między innymi uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXVIII/351/04 z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie wydanym w sprawie ze skargi osoby fizycznej na powołaną wyżej uchwałę Rady Miasta Krakowa, jak również z uwagi na zaistniałą konieczność zmiany innych uregulowań uchwały, zasadnym wydaje się uchylenie dotychczas obowiązującej uchwały i wprowadzenie nowej.

W wyroku o którym mowa na wstępie, sąd uznał zasadność skargi złożonej przez skarżącego, który zarzucił Radzie Miasta Krakowa, iż wprowadzając w dotychczas obowiązującej uchwale zapis przyznający wyłączność w zakupie lokali użytkowych dotychczasowym najemcom tych lokali – naruszyła art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa dopuszcza bowiem pierwszeństwo najemców, a nie ich wyłączność, jak stanowi zaskarżona uchwała.

Sąd stwierdził, iż zapis w § 1 ust. 5 uchylanej uchwały wprowadził niedozwolone kryterium wyodrębniania kręgu uprawnionych do pierwszeństwa - polegające na przyznaniu prawa do wykupu lokali użytkowych wyłącznie najemcom spełniającym warunek nieprzerwanego najmu przez okres co najmniej 48 miesięcy. Sąd uznał, iż zapis taki jest naruszeniem konstytucyjnej zasady równości podmiotów wobec prawa. W związku z powyższym przedmiotowy zapis wykreślono i przyznano pierwszeństwo w nabyciu lokali najemcom, którzy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały mają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.

W ocenie sądu zastosowane w uchwale kryterium jest prawnie nieuzasadnione, jak również nie spełnia wymogu przejrzystości oraz standardów prawidłowego ustanawiania preferencji. W wydanym wyroku sąd stwierdził, iż Rada Miasta nadużyła swojej kompetencji uchwałodawczej poprzez przyznanie uprawnienia do nabycia lokali użytkowych określonej grupie podmiotów nie mając podstaw do eliminowania innych najemców z kręgu uprawnionych do pierwszeństwa w zakupie lokali od Gminy.

A zatem, uwzględniając wydany wyrok – w przedłożonym projekcie uchwały znajduje się zapis o „prawie do pierwszeństwa w nabyciu” nie zaś o „wyłącznym prawie do nabycia jak stanowiła uchylana uchwała.

Ponadto wprowadza się do nowej uchwały zapis, zgodnie z którym powzięcie informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem będzie skutkowało wstrzymaniem sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców. Zapis ten pozwoli na zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami oraz wyeliminowanie ewentualnych roszczeń osób trzecich zgłoszonych w stosunku do zbytych nieruchomości - co zabezpieczy Gminę Miejską Kraków przed ponoszeniem odpowiedzialności odszkodowawczej.

W § 3 uchwały zamieszczono informację o kosztach jakie ponosi wnioskodawca zainteresowany wykupem tj. między innymi sporządzenia wyceny nieruchomości, podziału geodezyjnego, inwentaryzacji architektonicznej, uzyskania zaświadczenie o samodzielności lokalu, umowy notarialnej jak również koszty ewentualnych innych działań, które mogą okazać

się niezbędne do prawidłowego przeznaczenia nieruchomości do zbycia jak np. ustanowienie służebności.

W przedkładanym projekcie uchwały celem usprawnienia postępowań prowadzonych w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zmieniono termin do zgromadzenia przez właściwą jednostkę miejską kompletnej dokumentacji wymaganej do zbycia lokalu, który aktualnie wynosi 6 miesięcy.

Niniejszą uchwałą wprowadza się również zmiany do części przepisów uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z 27 sierpnia 2003r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa (z późn. zm.).

Zaproponowane zmiany polegają na ujednoczeniu przepisów prawa miejscowego i dostosowaniu terminów użytych w uchwale do terminologii ustawowej.

Ze względów bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami do § 4 ust. 1 pkt a wprowadza się zapis analogiczny jak w przedłożonym projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży lokali użytkowych, zgodnie z którym sprzedaż lokali mieszkalnych zostaje wstrzymana także w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.

Nowe brzmienie otrzymuje § 5 uchwały, zgodnie z którym koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, jak również umowy notarialnej oraz innych działań, które w danej sytuacji mogą okazać się niezbędne do przeznaczenia lokalu do zbycia, jak np. koszt ustanowienia służebności, ponosi wnioskodawca.

W § 8 pkt 1 lit a. zmieniono zapis, zgodnie z którym przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wyremontowanego za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1995r., warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot wartości poniesionych przez Gminę nakładów poprzez wykreślenie powołanej wyżej daty. Zmiana ta ma na celu doprecyzowanie przedmiotowego przepisu poprzez uściślenie okresu w ciągu którego nabywca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty odpowiadającej poniesionym przez Gminę nakładom na remont lokalu mieszkalnego. Zgodnie z zaproponowanym brzmieniem przepisu okres ten wynosi 10 lat i winien być liczony od daty remontu.

Z kolei w ust. § 6 wyrazy „zapłacona gotówką” zastępuje się wyrazami „zapłacona jednorazowo”, wyrazy „przy sprzedaży za gotówkę” użyte w § 8 pkt 1 lit. a i lit. b zastępuje się „przy zapłacie jednorazowej”, natomiast użyte w pkt. 2 § 8 wyrazy „cenę rynkową płatną gotówką” zastępuje się wyrazami „cenę rynkową płatną jednorazowo”.

W celu ujednoczenia terminologii zwrot „Miasto Kraków” zastępuje się zwrotem „Gmina Miejska Kraków”.

Podjęcie uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, której przepisy będą zgodne z zaleceniami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie zawartymi w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. (sygn. akt. III SA/Kr 517/05) oraz zmiana uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa polegająca na dostosowaniu jej przepisów do terminologii stosowanej w powszechnie obowiązujących ustawach są niezbędne.

Z uwagi na powyższe zasadnym i celowym jest podjęcie niniejszej uchwały.

