

**ZARZĄDZENIE NR 1275/2008
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 30 czerwca 2008 r.**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/235/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych oraz zmiany uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. 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 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 Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/235/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych oraz zmiany uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

**Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia**

w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/235/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych oraz zmiany uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. 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 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 37 ust. 1 i 2 w związku z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), art. 2, 3, 3a i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 91 i art. 92 ust. 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 późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

W uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003r. Nr XXVI/235/03 w sprawie sprzedaży garaży komunalnych wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 otrzymuje brzmienie:

1. Przeznacza się do sprzedaży garaże - zlokalizowane w budynkach mieszkalnych położonych na gruntach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, powstałą w wyniku wyodrębnienia lokali lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków - wraz ze sprzedażą odpowiedniego udziału w gruncie lub ustanowieniem na nim prawa użytkowania lub współużytkowania wieczystego.
2. Przeznacza się do sprzedaży garaże wolnostojące – pojedyncze lub w zabudowie szeregowej – położone na gruntach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, powstałą w wyniku wyodrębnienia lokali lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą gruntu lub ustanowieniem prawa użytkowania lub współużytkowania wieczystego.

2. Po § 1 wprowadza się § 2 w brzmieniu:

1. Wyłącza się ze sprzedaży garaże:

- 1/ wolnostojące lub zlokalizowane w budynkach przeznaczonych do:
 - a/ remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
 - b/ wyburzenia,
 - c/ w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenie wynikające z:
 - planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Kraków,

- decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
 - decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi,
- 2/ zlokalizowane w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 01.01.1990 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą.
2. Zbycie garaży na rzecz najemców nie może nastąpić:
- 1/ w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności,
 - 2/ jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
 - 3/ w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.
3. O przeznaczeniu garażu do zbycia decyduje Prezydent Miasta Krakowa. Prezydent może odmówić przeznaczenia garażu do sprzedaży, jeśli wymaga tego ważny interes Gminy Miejskiej Kraków.
3. W związku z wprowadzeniem § 2 dotychczasowe § 2, 3, 4, 5, 6, 7 otrzymują odpowiednio oznaczenie jako § 3, 4, 5, 6, 7, 8.
4. § 3 otrzymuje brzmienie:
- 1. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabyciu garaży ich najemcom, którzy w dniu podjęcia uchwały mają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.
 - 2. Zbycie garażu wielostanowiskowego może nastąpić na rzecz zainteresowanych najemców tylko wtedy, gdy przedmiotem sprzedaży będzie cały garaż.
5. § 4 otrzymuje brzmienie:
- Określa się następujące zasady sprzedaży garaży osobom, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały:
- 1/ Najemcy, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały, winni złożyć w terminie 6-ciu miesięcy od dnia ich powiadomienia - o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu garażu - oświadczenie o skorzystaniu z tego uprawnienia. Brak powyższego oświadczenia lub złożenie pisemnego oświadczenia o nie skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w wyznaczonym terminie będzie podstawą do wypowiedzenia dotychczasowej umowy najmu i przeznaczenia garażu do sprzedaży w trybie przetargu.
 - 2/ Cena garażu jest ustalana na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę, w oparciu o treść art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.).
 - 3/ Cena gruntu lub pierwsza opłata z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego winna być uiszczona przez jednorazową wpłatę najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej. Natomiast cena garażu może zostać rozłożona na raty kwartalne, płatne maksymalnie przez okres 2 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży.
 - 4/ Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny garażu i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej do zapłaty ceny garażu, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.
 - 5/ Rozłożona na raty cena garażu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej półtorej stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
 - 6/ W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży garażu na raty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym hipotekę zwykłą umowną, w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty, na rzecz Gminy Miejskiej Kraków celem zabezpieczenia jej wierzytelności.

6. § 5 otrzymuje brzmienie:

W przypadku, gdy osoby uprawnione nie złożą oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa w nabyciu garażu, w terminie określonym w § 4 pkt 1, garaż po rozwiązaniu umowy najmu zostaje przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargu.

7. § 6 otrzymuje brzmienie:

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

8. § 8 otrzymuje brzmienie:

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

§ 2

W uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. Nr CX/1099/06 w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Wyraża się zgodę na sprzedaż położonych w strefach A, B i C, których zasięg terytorialny określa treść § 7 ust. 9 pkt 1 zarządzenia Nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie:

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, wykorzystywany na cele działalności gospodarczej.

2. § 1 ust. 2 pkt a otrzymuje brzmienie:

a/ lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych, nabytych lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku ze środków 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.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4

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

UZASADNIENIE

W dniu 8 października 2003r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży garaży komunalnych. W okresie jej realizacji została stwierdzona konieczność jej nowelizacji w związku z licznymi przypadkami nieznajdującymi swoich uregulowań w uchwale oraz bardzo częstymi interwencjami najemców zainteresowanych skorzystaniem z pierwszeństwa, którym uchwała - w obecnej treści - to uniemożliwiała. Przedstawione zmiany mają na celu uporządkowanie i pełne uregulowanie wszystkich przypadków rozpatrywanych w trakcie realizacji uchwały.

Zmiana § 1 wyżej powołanej uchwały ma na celu bardziej czytelne określenie przedmiotu jej realizacji, a zatem sytuacji, w których może nastąpić nabycie garaży komunalnych w trybie bezprzetargowym.

Natomiast zmiana § 2 ma na celu ujednoczenie zasad sprzedaży garaży komunalnych.

W związku z dodaniem nowego § 2 numeracja dotychczasowych paragrafów uległa zmianie.

Dodany w § 3 ust. 2 zawiera zmiany dotyczące garaży wielostanowiskowych, zwłaszcza sytuacji, gdy jeden z współnajemców - z różnych przyczyn - nie wyraża chęci nabycia najmowanego garażu wraz z pozostałymi najemcami, natomiast pozostali wyrażają chęć nabycia całego garażu. W praktyce powoduje to sytuację, która uniemożliwia faktycznie zbycie garażu wielostanowiskowego (gdy grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste), gdyż nabycie całego garażu w jednym terminie - części garażu w trybie bezprzetargowym (przez najemcę), a pozostałej w przetargu (pustostan) - jest praktycznie niemożliwe. Wprowadzenie powyższych zmian ujętych w projekcie spowoduje kompleksowe rozwiązanie przedmiotowej kwestii.

Zmiany § 4, § 5 i § 6 mają na celu doprecyzowanie oraz skorygowanie błędów w/w uchwały, które zostały zauważone podczas jej stosowania.

Wobec powyższego zaistniała konieczność dokonania zmian treści przepisów § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7 i § 8 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXVI/235/03 z dnia 8 października 2003r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych - celem dostosowania przepisów do potrzeb najemców garaży komunalnych, którym przysługuje pierwszeństwo - w sposób określony w sentencji niniejszej uchwały.

Ponadto w dniu 24 maja 2006 r Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. W czasie obowiązywania powyższej uchwały nastąpiła zmiana stanu prawnego, polegająca na utracie mocy powołanego w § 1 uchwały zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych. Zarządzenie to zostało zastąpione zarządzeniem Nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, co wiąże się z koniecznością wprowadzenia wyżej opisanej zmiany w treści przedmiotowej uchwały.

Dodatkowo w okresie jej realizacji stwierdzono konieczność zmiany uchwały poprzez ujednoczenie jej przepisów z przepisami dotyczącymi zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, gdyż ujawnił się problem polegający na niemożności sprzedaży lokali użytkowych w sytuacji, gdy w budynku był przeprowadzany nawet najmniejszy remont (np. pomalowanie ścian) po 1 stycznia 1990r. wykonany ze środków Gminy Miejskiej Kraków. Przepis § 1 ust. 2 pkt a przedmiotowa uchwała zmienia w ten sposób, że remont warunkujący wykluczenie ze sprzedaży lokali użytkowych został doprecyzowany jako polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku. Zmiana ta pozwoli na sprzedaż lokali w budynkach, w których remonty były dokonane przez Gminę, a nie polegały na odtworzeniu. Pozwoli to na

ujednoczenie przepisów prawa miejscowego obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej Kraków.