

ZARZĄDZENIE Nr 408/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.02.2017 r.

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 317/2016 z dnia 9 lutego 2016r. w sprawie wyłączenia ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5, 7 w Krakowie.

Na podstawie art. 4 pkt 9, art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260) i art. 11a ust. 1 pkt 2 w związku z art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579, 1948) – zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 317/2016 z dnia 9 lutego 2016r. w sprawie wyłączenia ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5, 7 w Krakowie, złożonego przez osoby fizyczne, nie znajduje się podstaw do uwzględnienia wezwania.

2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wezwania, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. Pani Maria Bukowska zam. ul. Zbożowa 5/2 30-002 Kraków, Pan Wojciech Trawiński zam. ul. Zbożowa 5/1 30-002 Kraków oraz Pan Zbigniew Krawczyk zam. ul. Zbożowa 7/8 30-002 Kraków, reprezentowani przez pełnomocnika radcę prawnego Panią Annę Dresler zwrócili się z wezwaniem „*do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene zarządzenia nr 317/2016 z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie wyłączenia ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5,7 w Krakowie, stanowiącej działkę nr 242/31 o pow. 0,1516 ha, obręb 45 Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KRIP/00520206/0.*”.

Kwestionowanym przez wnioskodawców zarządzeniem Nr 317/2016 z dnia 9 lutego 2016r. postanowiono o wyłączeniu ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5, 7 w Krakowie.

Przedmiotowe zarządzenie zostało wydane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały z dnia 11 czerwca 2008r. nr XLVI/568/08 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

Podjęcie w/w zarządzenia poprzedzone zostało szczegółową analizą stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości w zakresie przewidywanego sposobu jej wykorzystania z uwzględnieniem zmiany przeznaczenia lub funkcji, do czego obligują organy jednostek samorządu terytorialnego zasady prawidłowego gospodarowania, wynikające z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ramach postępowania prowadzonego w przedmiotowej sprawie pozyskano opinię *Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy* wydaną w następstwie przeprowadzonej w dniu 15.10.2015 r. wizji terenowej. Zgodnie z rzeczoną opinią, wobec faktu, iż większość lokali mieszkalnych nie uzyskała zaświadczenia o samodzielności, co uniemożliwia ich zbycie na rzecz najemców, Zespół Zadaniowy negatywnie zaopiniował wszczęcie sprzedaży lokali w przedmiotowym budynku. W przedmiotowym budynku usytuowanych jest 24 lokali mieszkalnych, z których jedynie 8 posiada zaświadczenia o samodzielności.

W uzasadnieniu swojego wystąpienia wzywający podnieśli między innymi, iż przedmiotowym zarządzeniem Prezydent Miasta Krakowa wyłączył ze sprzedaży stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków nieruchomość zabudowaną budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5,7 w Krakowie. Nadto, ww. podnieśli, że zarządzenie dotyczy bezpośrednio sytuacji prawnej wnioskodawców, będących najemcami lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowym budynku z uwagi na przepis art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260) oraz przepisy 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 oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759). Ww. zarzucili również, iż

zaskarżone zarządzenie narusza art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 45 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579, 1948) oraz zapisy uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. W szczególności ww. podnieśli, iż Prezydent Miasta Krakowa nie był upoważniony do samodzielnego wyłączenia ww. budynku ze sprzedaży na warunkach ww. uchwały, gdyż to rada gminy posiada wyłączną kompetencję do podejmowania decyzji przekraczających zwykły zarząd związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, natomiast w przywołanej uchwale nie upoważniono Prezydenta Miasta Krakowa do decydowania o wyłączeniu ze sprzedaży dalszych nieruchomości poza wskazanymi w uchwale.

Jak wynika z art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym organ wykonawczy gminy wykonuje uchwały rady miasta, a do zadań tego organu należy między innymi gospodarowanie mieniem komunalnym. W związku z powyższym do organu wykonawczego gminy należy bieżące gospodarowanie mieniem gminy, natomiast organ stanowiący gminy decyduje w zakresie spraw bezpośrednio przekazanych mu przez przepisy ustaw i w ich granicach. Podnieść należy, że Gmina jako właściciel nieruchomości, działając poprzez swoje organy, ma prawo określać zasady sprzedaży nieruchomości, jak i okoliczności wyłączenia nieruchomości z obrotu, przy jednoczesnym uwzględnieniu dążenia do godzenia słusznym interesów najemców z zasadami prawidłowego gospodarowania mieniem komunalnym, w ramach przysługujących Gminie uprawnień właścicielskich. Sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę winna być równocześnie konfrontowana z zasadami racjonalnego gospodarowania, do których przestrzegania zobowiązana jest każda jednostka samorządu terytorialnego (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W tych zasadach mieści się przysługujące najemcy zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, które ogranicza się wyłącznie do zakazu rozporządzenia przez Gminę nieruchomością w sposób niezgodny z jego treścią, nie obejmuje natomiast powstania roszczenia po stronie podmiotu, któremu pierwszeństwo przysługuje. Realizując swoje uprawnienia właścicielskie, w oparciu o określone przez organ uchwałodawczy – Radę Miasta Krakowa – zasady zostaje podejmowana decyzja o przeznaczeniu danego lokalu mieszkalnego do zbycia.

Wobec powyższego w/w zarządzenie nie narusza przepisów obowiązującego prawa, wydane zostało bowiem w granicach przyznanych organowi wykonawczemu, kompetencji dotyczących gospodarowania mieniem komunalnym, w związku z realizacją zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwale z dnia 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

Działanie organu wykonawczego Gminy Miejskiej Kraków sprowadzające się do przeznaczania lub nie przeznaczania do zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy nie jest działaniem z zakresu administracji publicznej, o jakim mowa w dyspozycji przepisu art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579, 1948).

Przedstawiając powyższe należy uznać, iż Zarządzenie Nr 317/2016 z dnia 9 lutego 2016r. nie naruszyło przepisów obowiązującego prawa. Jest ono bowiem realizacją uprawnień Prezydenta Miasta Krakowa ze sfery *dominium*, wywiedzionych z odpowiednich przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego. Dodatkowo, jak wskazano wyżej, zarządzenie to ma charakter wewnętrzny i dotyczy materii cywilnoprawnej, zaś fakt publikacji przedmiotowego zarządzenia w Biuletynie Informacji Publicznej stanowi wyraz optymalnego zrealizowania zasad jawności i przejrzystości w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Wobec powyższego kierowanie wezwania do usunięcia naruszenia prawa, o którym mowa w sentencji niniejszego Zarządzenia, jest działaniem bezprzedmiotowym i nie znajduje uzasadnienia w okolicznościach przedmiotowej sprawy.

Wskazać należy, iż podjęcie niniejszego Zarządzenia nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania, ani też poniesienia dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie.