



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3756.2018

Kraków, 2018-05-16

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu mieszkania, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 kwietnia 2018 r., uprzejmie informuję:

Najemcą lokalu mieszkalnego [redacted] usytuowanego w budynku przy [redacted] w Krakowie jest [redacted] na podstawie decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicowego z dnia 16 lutego 1987 r. oraz umowy z dnia 1 marca 1987 r. zawartej na czas nieoznaczony. Przedmiotowy lokal, o powierzchni użytkowej 49,77 m² (w tym mieszkalnej 35,08 m²), składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju i wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz centralne ogrzewanie. W lokalu zameldowani są i zamieszkują: [redacted] – żona i [redacted] – córka.

Wniosek [redacted] o sprzedaż zajmowanego lokalu (przekazany przez Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto” Sp. z o.o. za pismem znak L. dz. PUM/2059/05 z dnia 12 maja 2005 r.) wpłynął do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 18 maja 2005 r. Pismem znak EG.4200-1103/3856/2005 z dnia 25 maja 2005 r. najemca poinformowany został o konieczności wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku położonego przy [redacted] w Krakowie oraz uzyskania na jej podstawie zaświadczeń o samodzielności dla usytuowanych w tym budynku lokali (również dla lokalu mieszkalnego [redacted]). Po zakończeniu powyższych czynności, wniosek – wraz z pozostałymi dokumentami niezbędnymi do jego realizacji - zgodnie z obowiązującą wówczas procedurą zewnętrzną GS-21, za pismem znak EG.4200-2716/3856/5648Śr/05 z dnia 3 listopada 2005 r. przekazany został do Wydziału Skarbu Miasta UMK. W toku podjętego w przedmiotowej sprawie postępowania ustalono, iż przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie toczyło się wówczas postępowanie dotyczące prawidłowości

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, dlatego też do czasu jego prawomocnego i korzystnego dla Gminy zakończenia wniosek nie mógł być rozpatrzony, o czym [REDAKTOR] został poinformowany pismem znak GS-04.71451-1-165/05 z dnia 20 stycznia 2006 r. Zgodnie bowiem z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, tj. art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 50 z późn. zm.) zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Podjęcie postępowania z wniosku [REDAKTOR] nastąpiło w lipcu 2016 r. W trakcie jego prowadzenia pozyskano informacje, iż wnioskodawca od 2010 r. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego na terenie województwa małopolskiego, w związku z czym zgodnie z przepisami obowiązującej przy sprzedaży mieszkań komunalnych uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych, zbycie lokalu na rzecz wnioskodawcy może nastąpić za cenę rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Pismem z dnia 29 grudnia 2016 r. [REDAKTOR] wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jego rzecz lokalu mieszkalnego [REDAKTOR] usytuowanego w budynku przy [REDAKTOR] w Krakowie z zastosowaniem 90% bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto wraz z dokumentami o wykup lokalu w Wydziale Skarbu Miasta złożony został operat szacunkowy, zgodnie z którym nieruchomość w miejscowości [REDAKTOR] wyceniona została na 33 500 zł, zaś w części opisowej rzeczoznawca majątkowy zaznaczył, że „na części przedmiotowego gruntu posadowiony jest obiekt mieszkalny, w konstrukcji drewnianej, w stanie do rozbiórki, któremu został nadany numer [REDAKTOR]”. Natomiast nieruchomość położona w miejscowości [REDAKTOR] wyceniona została na 73 000 zł i w opisie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż „przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. 70 m² oraz obiektami garażowymi...”.

Posiadanie przez [REDAKTOR] nieruchomości, o której mowa wyżej, uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z § 8² ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony merytorycznych komisji Rady, podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty, z równoczesnym określeniem wysokości stawki procentowej bonifikaty. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7, uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo gdy z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

W związku z koniecznością przygotowania stosownej informacji w przedmiotowej sprawie, celem jej przekazania do opinii merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa,

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

konieczne było podjęcie działań, w toku których pismem znak GS-04.71451-1-165/05 z dnia 14 listopada 2017 r. Wydział Skarbu Miasta UMK poinformował Zarząd Budynków Komunalnych o fakcie, iż najemca pozostaje właścicielem nieruchomości gruntowej (0,5923 ha), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 70 m², położonej w Rabie Wyżnej, powiat nowotarski oraz nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek o łącznej powierzchni 3.0500 ha, zabudowanych budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości [REDAKTOWANO] gmina Łącko, powiat nowosądecki. Pismem znak ZBK.EM.B6-441-1770/10 z dnia 27 grudnia 2017 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zaprosił [REDAKTOWANO] na spotkanie w siedzibie jednostki, które wyznaczone zostało na dzień 9 stycznia 2018 r. W trakcie spotkania najemca oświadczył, że pozostaje właścicielem nieruchomości położonych w miejscowości [REDAKTOWANO] niemniej jednak ich stan techniczny nie pozwala na stałe zamieszkiwanie. Z przedłożonej przez [REDAKTOWANO] dokumentacji fotograficznej obrazującej stan budynków mieszkalnych wynika, iż nieruchomość położona w miejscowości Obidza nie nadaje się do zamieszkania, natomiast w przypadku nieruchomości położonej w Rabie Wyżnej konieczny jest gruntowny remont, który pozwoli na zamieszkanie. Pismem znak EM.B6-441-1770/10 z dnia 18 stycznia 2018 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zwrócił się do Wydziału Mieszkalnictwa UMK o zajęcie stanowiska w przedmiocie ewentualnego wszczęcia względem [REDAKTOWANO] postępowania w trybie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.), tj. o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu przez sąd. W odpowiedzi na niniejsze Wydział Mieszkalnictwa poinformował Zarząd Budynków Komunalnych, że decyzja winna być podjęta z uwzględnieniem linii orzeczniczej dotyczącej analogicznych przypadków.

Aktualnie podległa mi jednostka prowadzi postępowanie wyjaśniające mające na celu potwierdzenie zasadności wystąpienia przeciwko [REDAKTOWANO] na drogę postępowania sądowego w powyższym trybie. Przedmiotowe postępowanie jest istotne nie tylko dla kwestii wykupu lokalu mieszkalnego od Gminy, ale przede wszystkim istnienia stosunku najmu ww. lokalu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym Gminy Miejskiej Kraków jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina nie ma zatem obowiązku świadczyć pomocy mieszkaniowej dla osób, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

W przypadku posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innej nieruchomości, na podstawie art. 11 ust. 10 ww. ustawy możliwe jest wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Pojęcie „ważnych przyczyn” jest pojęciem nieostrym, dlatego też ustawodawca upoważnił sąd do jego wykładni w danym stanie faktycznym i prawnym. Dotychczasowe orzecznictwo sądowe oraz doktryna prawnicza potwierdzają, iż posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do lokalu bądź innej nieruchomości, w której może zamieszkać, może stanowić ważną przyczynę, dla której właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, w szczególności gdy dotyczy to najemcy lokalu pozostającego

w mieszkaniowym zasobie gminy, gdzie czynsz najmu jest znacznie niższy od rynkowego i w sytuacji powszechnie znanego występującego niedoboru lokali pozwalających na zaspokojenie przez zobowiązaną do tego gminę potrzeb mieszkaniowych wszystkich osób uprawnionych, w szczególności tytułem realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz osób o niskich dochodach, a także takich, które nie mogą swoich potrzeb mieszkaniowych zaspokoić we własnym zakresie.

W tym stanie prawnym i faktycznym postępowanie o nabycie ww. lokalu mieszkalnego będzie kontynuowane po rozpoznaniu, że nie ma przesłanek do rozwiązania umowy najmu ww. lokalu. Po ustaleniu tych okoliczności podległy mi Wydział Skarbu Miasta UMK przedłożył stosowną informację do zaopiniowania właściwym komisjom Rady Miasta Krakowa.

Uprzejmie informuję, że w budynku przy [REDAKTOWANE] w Krakowie zarówno Skarb Państwa, jak i Gmina sprzedawały usytuowane w nim lokale wraz z przynależnymi udziałami, na których ustanawiane było prawo użytkowania wieczystego na rzecz ich właścicieli. W związku z powyższym Gmina Miejska Kraków działając jako wyłączny właściciel może planować i podejmować decyzje tylko w zakresie lokali stanowiących jej własność, niewyodrębnionych w przedmiotowym budynku. Natomiast działając jako członek wspólnoty mieszkaniowej budynku Gmina Miejska Kraków nie może planować i podejmować samodzielnie decyzji odnośnie do nieruchomości wspólnej, którą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 716) stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Decyzje te Gmina Miejska Kraków może podejmować jedynie wspólnie z innymi właścicielami lokali.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Zarząd Budynków Komunalnych
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]