



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1532/08

Kraków,

02.04.2008

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych, zasygnalizowaną na XXXVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 marca 2008 r. (data wpływu tekstu do Urzędu Miasta Krakowa 17 marca 2008 r.), uprzejmie informuję:

Sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków realizowana jest na zasadach cywilnoprawnych wynikających z przepisów m.in. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), oraz aktów prawa miejscowego stanowiącego przez uprawnione do tego organy Gminy Miejskiej Kraków.

Zarówno przepisy uprzednio obowiązującej uchwały Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 r. dotyczącej sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, jak również przepisy aktualnie obowiązującej uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie *sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków* nie przewidywały mechanizmów, które ograniczałyby możliwość późniejszego zbywania lokali użytkowych po ich nabyciu od Gminy Miejskiej Kraków. W czasie prac legislacyjnych nad projektem uchwały w sprawie sprzedaży lokali użytkowych rozważany był problem, czy możliwe jest w świetle obowiązujących przepisów prawa skonstruowanie takich postanowień uchwały, które ograniczałyby najemców, którzy wykupili lokale użytkowe, w ich dalszym zbywaniu, jednak nie została podjęta decyzja o wprowadzeniu takiego ograniczenia.

Analiza zagadnienia w kontekście uzasadnień do wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie wykazała, że takie ograniczenia mogą być potraktowane jako ograniczenie interesu prawnego tych podmiotów. Wznowienie ewentualnych działań na rzecz tego rozwiązania wymagałoby przeprowadzenia szerszych konsultacji oraz uzyskania odpowiednich opinii prawnych. Prawo cywilne przewiduje wprawdzie pewne rozwiązania tego rodzaju, jak np. prawo odkupu czy kary umowne - jednak ich wprowadzenie związane

byłoby m.in. z koniecznością zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w budżecie Gminy Miejskiej Kraków.

Innym rozwiązaniem byłoby zawieranie w odniesieniu do lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wyłącznie umów najmu na czas oznaczony lub nieprzeznaczanie do sprzedaży lokali użytkowych, których posiadanie może się okazać korzystne dla Gminy Miejskiej Kraków w przyszłości. Wprawdzie zagadnienie to nie jest aktualnie szczególnie istotne ze względu na brzmienie § 1 ust. 6 ww. uchwały Rady Miasta Krakowa, jednakże może okazać się istotne w przypadku zastąpienia obowiązującej regulacji nową.

Uprzejmie informuję, iż nieuprawnione jest twierdzenie o wpływie niemożności zabezpieczenia hipotecznego kredytów, za które kupowane są lokale na ilość zbywanych przez Gminę Miejską Kraków lokali użytkowych. Gmina nie może w istotny sposób wpływać na przedmiotowe zagadnienie, ponieważ problem dotyczy bowiem raczej zdolności kredytowej najemców, do której odnoszą się określone regulacje przyjmowane przez banki. Dotychczasowa praktyka nie potwierdza wątpliwości zgłoszonych przez Pana Radnego. Gmina Miejska Kraków sprzedaje lokale użytkowe na raty, a ponadto w przypadku jednorazowej wpłaty kwoty sprzedaży przez nabywcę banki zabezpieczają swoją wiarygodność hipoteką na wyodrębnionym lokalu użytkowym. Odnotowano również przypadki, w których banki kredytowały nabycie przez jednego najemcę kilku lokali użytkowych.

Nabycie przez najemcę lokalu od Gminy nawet za środki finansowe pozyskane od osób trzecich, a następnie zbycie takiego lokalu na rzecz tych osób, to działania, których nie można traktować jako manipulacji, bowiem są one zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i na występowanie tego rodzaju sytuacji odpowiednie organy Gminy Miejskiej Kraków nie mają wpływu. Gmina nie ma również uprawnień do weryfikacji źródeł pochodzenia środków finansowych na zakup przez najemców lokali użytkowych. Gmina Miejska Kraków otrzymuje informacje, iż w wykupionych wcześniej lokalach użytkowych właściciele zaprzestają prowadzenia działalności gospodarczej i lokale te są zamykane. Ponieważ intencją uchwałodawcy była sprzedaż lokali użytkowych w celu udzielenia wsparcia małej i średniej przedsiębiorczości, zasadne jest rozważenie, czy aktualnie sprzedaż lokali użytkowych rzeczywiście służy temu celowi.

Informuję uprzejmie, że Gmina Miejska Kraków nie może w uchwale rozszerzać swych kompetencji przyznanych jej przez ustawodawcę, gdyż ramy jej działań określają granice wyznaczone przepisami odpowiednich ustaw. Biorąc pod uwagę okoliczności wspomniane przez Pana Radnego, jak również dotychczasowe doświadczenie w sprzedaży lokali użytkowych, do kompetencji Rady Miasta Krakowa należy rozstrzygnięcie, czy należy w aktualnie obowiązującej uchwale wprowadzić wyżej opisane zmiany. Zasadne jest w szczególności dokonanie analizy wspomnianych aspektów sprzedaży lokali użytkowych, a w szczególności rozważenie, czy sprzedaż lokali użytkowych rzeczywiście realizuje cele, które pierwotnie były intencją Rady Miasta Krakowa, oraz czy jej realizacja nie naraża Gminy Miejskiej Kraków na niekorzystne dla niej skutki. Odnotowano przypadki, w których sieci handlowe bądź spółki posiadające tytuł najmu do kilku lub kilkunastu lokali użytkowych nabywają je od Gminy Miejskiej Kraków, a zatem można rozważyć także wprowadzenie ograniczeń polegających np. na dopuszczeniu do nabywania od Gminy jedynie pojedynczych lokali. Ograniczenie takie zabezpieczy ponadto Gminę przez niespłaceniem zadłużenia przez nabywców lokali użytkowych, którzy zakupili je w systemie ratalnym, a następnie zaprzestali

splacania należnych Gminie kwot. Dotyczy to przede wszystkim „małych przedsiębiorców”, którzy nabyli więcej niż jeden lokal, a następnie wobec trudności finansowych zaprzestali splacania rat należnych Gminie. Analizy wymagają także przypadki, w których lokale użytkowe są usytuowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków i w takich przypadkach Gmina Miejska Kraków winna stosować bonifikaty w przypadku ich zbycia, zgodnie z przepisami powyższej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a

