



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 31 STY. 2018

OR-03.0003.3373.2018

Pan
Stanisław Rachwał
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu mieszkań przy ul. Zbożowej 5 – 7, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 15 stycznia 2018 r., uprzejmie informuję.

Ad 1 i 2.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 242/31 obręb 45 Krowodrza, zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Zbożowej 5 - 7 w Krakowie stanowi wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków. We wskazanym budynku usytuowane są 24 lokale mieszkalne, z których 2 zajmowane są bezumownie. Pozostałe 22 lokale objęte są umowami najmu zawartymi na podstawie skierowań wydanych przez Wydział Mieszkalnictwa.

Sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę Miejską Kraków na rzecz ich najemców regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.) oraz przepisy 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759). Wskazane przepisy przewidują konieczność przeprowadzenia szeregu czynności poprzedzających przeznaczenie przez organ wykonawczy gminy nieruchomości stanowiącej jej wyłączną własność do sprzedaży. W szczególności w ramach prowadzonych działań każdorazowo dokonywana jest analiza stanu faktycznego nieruchomości m.in. w zakresie możliwego sposobu ich wykorzystywania, ze szczególnym uwzględnieniem interesu ekonomicznego Gminy. Z tego względu sprawę rozpoczęcia zbywania lokali mieszkalnych w tym budynku na rzecz najemców skierowano pod obrady Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdadnymi 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. W dniu 15 października 2015 r. ww. Zespół negatywnie zaopiniował podjęcie postępowań w sprawie sprzedaży lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku podając w uzasadnieniu, iż w budynku tym usytuowane są 24 lokale mieszkalne, z których jedynie 8 posiada zaświadczenia o samodzielności. Pozostałe lokale ze względu na wspólne okno dla pomieszczeń piwnicznych lub łazienek/wc oraz części wspólne takiego zaświadczenia nie uzyskały, co uniemożliwia ich zbycie.

W celu wyodrębnienia wszystkich lokali usytuowanych w ww. budynku konieczne byłoby przeprowadzenie prac budowlanych, które umożliwiłyby pozyskanie zaświadczeń o samodzielności. Z uwagi na powyższe zarządzeniem nr 317/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2016 r. wyłączono ze sprzedaży nieruchomości zabudowaną budynkiem położonym przy ul. Zbożowej 5 - 7 w Krakowie. W związku z wyłączeniem ze sprzedaży nieruchomości wnioski najemców nie zostały przekazane przez Zarząd Budynków Komunalnych do rozpatrzenia przez Wydział Skarbu Miasta jako merytorycznie właściwy do ich rozpoznania.

Jak wynika z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) organ wykonawczy gminy wykonuje uchwały rady miasta, a do zadań tego organu należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym. 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. Należy podkreślić, 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 słuszych 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, które ogranicza się wyłącznie do zakazu rozporządzenia przez gminę nieruchomości 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.

Przedstawiając powyższe uprzejmie informuję, iż w istniejącym stanie faktycznym i prawnym nie jest możliwe pozytywne rozpatrzenie wniosków najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w ww. budynku. Równocześnie zapewniam, iż uprawnienia wynikające z przysługujących najemcom tytułów prawnych do zajmowanych lokali są i będą respektowane zarówno przez organy Gminy Miejskiej Kraków, jak i podległe mi merytorycznie właściwe wydziały Urzędu Miasta Krakowa i jednostki miejskie.

Ad 3.

W sprawie zbycia lokali położonych w budynku przy ul. Zbożowej 5 w Krakowie wpłynęło 8 wniosków najemców o ich sprzedaż, natomiast względem budynku przy ul. Zbożowej 7 złożonych zostało 7 wniosków.

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa