

OPINIA NR 20/2011
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 12.04.2011

w sprawie projektu uchwały Grupy Radnych Miasta Krakowa w sprawie zmiany Uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – druk nr 154.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt. 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity z 2005 r. Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 256 poz. 1804 z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie proponowaną zmianę uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) w zakresie przedstawionym w projekcie uchwały Grupy Radnych Miasta Krakowa – druk nr 154, zaznaczając jednocześnie konieczność uwzględnienia w jego treści uwag dotyczących:

- zmian redakcyjnych skutkujących zmianą oznaczenia przepisów projektu uchwały poprzez uwzględnienie w miejsce oznaczenia „§ 1 pkt.6” oznaczenia „§ 1.6”
- sposobu określenia podmiotów (najemców), którym przedmiotowy projekt ma przyznać prawo pierwszeństwa w nabyciu najmowanych lokali użytkowych, poprzez podanie daty w jakiej najemcy winni się legitymować umową najmu i prowadzić działalność gospodarczą lub poprzez wskazanie uchwały, której oznaczenie winno zostać uwzględnione w treści „§ 1.6” projektu uchwały.
- wykreślenia „§ 1 pkt.6 ust.2”
- uzupełnienie tytułu projektu uchwały poprzez dodanie po słowach ”Gminy Miejskiej Kraków” – „(z późn.zm.)”

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Grupy Radnych Miasta Krakowa w sprawie zmiany Uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – druk nr 154 został zaopiniowany pozytywnie. Zgodnie bowiem z treścią art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać w drodze uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom. Wprowadzenie zatem zmiany przepisów prawa miejscowego w zakresie objętym przedmiotowym projektem leży w kompetencji projektodawcy, który korzysta ze swego ustawowego uprawnienia.

Z przeprowadzonej przez Zarząd Budynków Komunalnych analizy wynika, iż po dacie 26.07.2006r. zawarł on w imieniu Gminy Miejskiej Kraków 564 umów najmu lokali użytkowych z czego prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu przysługiwałoby około 459 najemcom, co

niewątpliwie – w przypadku podjęcia uchwały - ograniczy wysokość stałego dochodu jaki Gmina Miejska Kraków pozyskuje z tytułu najmu lokali użytkowych.

Niezależnie od powyższego celem dochowania zasad prawidłowej legislacji i wyeliminowania wątpliwości w interpretowaniu przepisów uchwały koniecznym w miejsce oznaczenia „§ 1 pkt 6” wpisanie „§ 1 ust. 6”.

Ponadto z uwagi na konieczność dbałości o formułowanie treści przepisów w sposób czytelny, jednoznaczny i niebudzący żadnych wątpliwości interpretacyjnych, zasadnym jest albo wskazanie konkretnej daty, do której to zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony nadaje najemcy prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego (przy jednoczesnym prowadzeniu przez niego działalności gospodarczej w lokalu również co najmniej od tej daty), albo określenie której zmiany uchwały to dotyczy.

Przyjęcie bowiem brzmienia zmienianego przepisu w zaproponowany w przedmiotowym projekcie sposób - z uwagi na kilkakrotne zmiany treści uchwały poprzez podejmowanie przez Radę Miasta Krakowa stosownych w tym zakresie uchwał - budzi wątpliwości interpretacyjne co do prawidłowości przyjęcia daty wejścia w życie jednej z uchwał zmieniających, przed którą to zawarcie umowy najmu miałyby warunkować przyznanie najemcy prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

Z wyżej opisanych względów koniecznym jest również odstępnie od określania zasad realizacji uprawnienia najemców - nadanego przedmiotową zmianą - w sposób zaproponowany przez projektodawców: „2. Do realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone w Uchwale Rady Miasta, o której mowa w ust. 1 do pierwszeństwa w nabyciu lokali, o których mowa w § 1. Ust. 6 Uchwały Rady Miasta Krakowa, o której mowa w ust. 1.” Zasady te są bowiem w sposób precyzyjny i wystarczający określone przepisami zmienianej uchwały.

Ponadto treść uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa była zmieniana po dacie jej podjęcia, co należy uwzględnić zarówno w tytule projektu jak i w jego treści.

Z tych względów opiniuje się jak na wstępie.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /