



Załącznik do Uchwały Nr CIX/1501/10

Rady Miasta Krakowa

z dnia 22 września 2010 r.

Zasady sprzedaży przez Gminę Miejską Kraków lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy zostały Pani ██████████ szczegółowo przedstawione w kierowanej do niej korespondencji. Skarżąca była informowana o kosztach związanych z realizacją zgłoszonych wniosków, tj. wyceną najmowanych lokali i sporządzeniem inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych oraz zasadach wyceny najmowanych lokali i braku możliwości zbycia przez Gminę nieruchomości za cenę określoną operatami szacunkowymi ustalającymi wartość lokali wg stanu na luty 2005 roku.

Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 7 lutego 2006 roku zostały uchylone w części przepisy uchwały Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, które były podstawą zbycia przedmiotowych lokali. W dniu 24 maja 2006 roku Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CX/1099/06 w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, uchylając tym samym uchwałę Nr XXXVIII/351/04.

W związku z wejściem w życie uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. Wydział Skarbu Miasta pismem z dnia 18 sierpnia 2006 roku zwrócił się do rzeczoznawcy majątkowego z prośbą o dokonanie aktualizacji sporządzonych w IV kwartale 2005 roku operatów szacunkowych, określających wartość lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz ich najemców, a także o wyjaśnienie czy w oparciu o te operaty Gmina Miejska Kraków może prowadzić stosowne czynności rozporządzające. W wykazie stanowiącym załącznik do wyżej wymienionego pisma ujęte zostały również wynajmowane przez Skarżącą lokale użytkowe. W odpowiedzi rzeczoznawca majątkowy pismem z dnia 2 września 2006 roku odmówił dokonania aktualizacji operatów szacunkowych. Uzasadnieniem dla przyjętego stanowiska był fakt, iż w międzyczasie zaszły istotne zmiany na rynku nieruchomości w Krakowie, wobec czego operaty utraciły swą ważność. W związku z odmową aktualizacji operatu, Wydział Skarbu Miasta - w celu realizacji przedmiotowych wniosków - w dniu 8 września 2006 roku zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie nowych operatów szacunkowych, określających wartość przedmiotowych lokali w terminie 14 dni od daty podpisania zlecenia.

Po akceptacji przez Skarżącą w dniu 2 października 2006 roku ceny nieruchomości, sprzedaż przedmiotowych lokali została w dniu 10 października 2006 roku pozytywnie zaopiniowana przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa. Następnie, po przyjęciu przez Panią ██████████ w dniu 16 października 2006 roku finansowych warunków wykupu, zarządzeniem Nr 2407/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2 listopada 2006 roku przeznaczone zostały do sprzedaży w trybie bezprzetargowym dwa lokale użytkowe, położone w Krakowie wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu pod budynkami. Wykaz obejmujący między innymi ww. lokale użytkowe został podany do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń przy Placu Wszystkich Świętych ¾ i ul. Kasprowicza 29 w dniach od 6 do 26 listopada 2006 roku. Po upływie tego terminu został podpisany protokół rokowań, a następnie w dniu 30 stycznia 2007 roku podpisane zostały umowy przenoszące na rzecz Pani ██████████ prawo własności przedmiotowych lokali użytkowych.

Zarówno w piśmie z dnia 21 lutego 2008 roku w sprawie złego stanu technicznego wykupionych od Gminy Miejskiej Kraków lokali, jak i w trakcie spotkania w Wydziale Skarbu Miasta Skarżąca zawnioskowała o odstąpienie przez Gminę Miejską Kraków od pobrania pozostałych do zapłaty należnych Gminie rat z tytułu nabycia lokali użytkowych w systemie ratalnym. Pismem z dnia 3 kwietnia 2008 roku Skarżąca została poinformowana, iż w świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa nie jest możliwe odstąpienie przez Gminę od pobrania pozostałych rat, jak również brak jest podstaw uprawniających do obniżenia należności Gminy z powodu wad ukrytych lokali. W uzasadnieniu przedłożonego stanowiska podano m.in. iż:

- podpisując w dniu 30 stycznia 2007 roku umowy przenoszące prawo własności lokali Pani ██████████ ██████████ wyraziła zgodę na określone warunki sprzedaży, w tym między innymi na ceny zakupu oraz liczbę i wysokość rat, na które zostały one rozłożone,

- wartość obu lokali użytkowych została określona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonanych na podstawie oględzin lokali i spisanych na tę okoliczność i podpisanych również przez Skarżącą protokołów,
- przy określaniu wartości rynkowej jednego z lokali użytkowych rzeczoznawca stwierdził, iż lokal jest w złym stanie technicznym i szczegółowo opisał wszystkie braki lokalu, jak również powołał się w operacie na dostarczoną przez Skarżącą ekspertyzę mykologiczną,
- operaty szacunkowe zostały udostępnione, a w następstwie ich analizy Pani [REDAKOWANE] wniosła uwagi do sporządzonej wyceny. Wobec odmowy rzeczoznawcy majątkowego dokonania zmiany wyliczonej w operatach szacunkowych wartości rynkowych przedmiotowych nieruchomości Skarżąca zaakceptowała warunki wykupu – w pierwszej kolejności przed skierowaniem sprawy na Komisję Rady Miasta Krakowa, a następnie podpisując protokoły rokowań w sprawie sprzedaży na raty lokali użytkowych oraz umowy sprzedaży przenoszące prawa ich własności na jej rzecz.

Lokale użytkowe zostały zbyte przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Pani [REDAKOWANE] wraz z przynależnymi do nich odpowiednio udziałami w częściach wspólnych budynków i użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkami. Ceny sprzedaży obu lokali, na wniosek Pani [REDAKOWANE], zostały rozłożone na raty, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa miejscowego. Z tytułu niezapłaconych przez Skarżącą rat, Gminie Miejskiej Kraków przysługuje wierzytelność, która z uwagi na fakt nieuregulowania jej w odpowiednich terminach dochodzona jest na drodze postępowania sądowego.

W odniesieniu do zarzutów dwukrotnego opiniowania przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa sprzedaży podziela się stanowisko Prezydenta Miasta Krakowa. Pierwszy raz przedmiotowe lokale użytkowe zostały przekazane do zaopiniowania Komisji Budżetowej Rady Miasta Krakowa za pismem z dnia 18 stycznia 2006 roku, na podstawie § 1 pkt 4 obowiązującej wówczas uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXVIII/351/04 z dnia 18 lutego 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Przekazany powyższym pismem wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu pod budynkiem zawierający w pozycji 5 i 6 najmowane przez Zainteresowaną lokale użytkowe został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową i Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego na posiedzeniu w dniu 24 stycznia 2006 roku (odpowiednio: opinia nr 354/06 i nr 421/2006).

Niemniej jednak, z uwagi na powołany wyżej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 7 lutego 2006 roku, uchylający w części przepisy uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXVIII/351/04, stanowiącej podstawę zbycia przedmiotowych lokali, złożone wnioski nie mogły zostać rozpatrzone. Po wejściu w życie z dniem 26 lipca 2006 roku uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych możliwe było kontynuowanie postępowania w sprawie sprzedaży przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Skarżącej lokali użytkowych. Ponadto, wobec odmowy rzeczoznawcy majątkowego w zakresie dokonania aktualizacji operatów szacunkowych i konieczności zlecenia sporządzenia nowych operatów, ponownie przedstawiono kwestię sprzedaży pod obrady obu Komisji w celu wydania stosownych opinii. O wydanie opinii wystąpiono pismem z dnia 5 października 2006 roku, przekazując w jego załączeniu wykaz 20 lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu pod budynkami. Wykaz został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową i Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa na posiedzeniach w dniu 10 października 2006 roku (odpowiednio opinia nr 491/06 i nr 547/2006).

Po rozpatrzeniu skargi Pani [REDAKOWANE] uznaje się ją za niezasadną.