



Zakup strychu i mieszkania - wyjaśnienia

2017-03-27

Zagadnienia dotyczące prawidłowości sprzedaży strychu w budynku przy ul. Długosza 10 (lokal S1) były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK, które w wyniku przeprowadzonego postępowania stwierdziło, że procedura sprzedaży strychu oznaczonego numerem S1 przy ul. Długosza 10 została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i jej prawidłowość nie budzi zastrzeżeń.

Wyjaśniam, że opracowana w 2007 r. przez rzeczoznawcę budowlanego - Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana możliwości zabudowy strychu w ww. budynku wykazała, że stan techniczny budynku oraz jego usytuowanie pozwalają na zaadaptowanie strychu dla celów mieszkalnych, po uprzednim wykonaniu standardowych czynności związanych z procesem projektowania i uzyskania stosownych pozwoleń.

W związku z tym, po opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej i uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu, aktem notarialnym z 16 listopada 2009 r. (Rep. A Nr 8885/2009) ustanowiona została odrębna własność lokalu o przeznaczeniu innym, niż mieszkalne - strychu oznaczonego S1 o powierzchni użytkowej 108,70 m².

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu. Z uwagi na powyższe, wszczęte zostało postępowanie zmierzające do zbycia przedmiotowego lokalu w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Natomiast zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa, do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości, z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej, niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Po zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji geodezyjno - prawnej oraz wycenie lokalu, sprawa jego sprzedaży przedłożona została pod obrady Rady Miasta Krakowa, która uchwałą nr XXIII/413/11 z 7 grudnia 2011 r. wyraziła zgodę na sprzedaż lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne - strychu położonego w budynku przy ul. Długosza 10, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu ww. uchwały, Prezydent Miasta Krakowa, zarządzeniem nr 3059/2011 z 20 grudnia 2011 r., przeznaczył strych w budynku przy ul. Długosza 10 do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, podając do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości.

Wykaz nieruchomości podlegał wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 w dniach od 23 grudnia 2011 r. do 12 stycznia 2012 r. Informacja o wywieszeniu wykazu została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa 23 grudnia 2011 r. oraz na łamach Gazety Wyborczej 24 grudnia 2011 r. Ponadto, Wydział Skarbu Miasta UMK, pismami z 28 grudnia 2011 r. (znak: GS-05.7145-3-10/09) poinformował właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu



strychu do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Po upływie okresu wywieszenia wykazu nieruchomości, 2 marca 2012 r. ogłoszony został pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż ww. lokalu wraz z udziałem wynoszącym 281/1000 części we współwłasności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr 225, obręb 12, jednostka ewidencyjna Podgórze. Termin przetargu wyznaczony został na 3 kwietnia 2012 r. Ogłoszenie o przetargu wywieszone zostało na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 w okresie od 2 marca do 3 kwietnia 2012 r., zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa od 2 marca do 3 kwietnia 2012 r. oraz opublikowane na łamach Gazety Wyborczej 2 marca 2012 r. Pismami z 2 marca 2012 r. o terminie i warunkach przetargu powiadomieni zostali również właściciele lokali wyodrębnionych. W wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie nikt nie wpłacił wadium i nie przystąpił do przetargu, zatem przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. Z czynności przetargu zakończonego wynikiem negatywnym Komisja Przetargowa sporządziła 3 kwietnia 2012 r. protokół. Informacja o wyniku przetargu została w dniach od 13 do 19 kwietnia wywieszona na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 oraz zamieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się przetarg drugi, w którym można obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się na podstawie art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl tego przepisu cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej, niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości. Z uwagi na negatywny wynik przetargu, cena wywoławcza strychu, została obniżona o 20%. Drugi przetarg na sprzedaż ww. strychu został ogłoszony 11 maja 2012 r. z terminem na 14 czerwca 2012 r., również z zachowaniem wszystkich procedur, które miały zastosowanie przy organizacji pierwszego przetargu. O terminie i warunkach przetargu zawiadomieni zostali pismem z 11 maja 2012 r. wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych. Również ten przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, gdyż w wyznaczonym terminie nikt nie wpłacił wadium i nie przystąpił do przetargu. Informacja o wyniku przetargu została wywieszona na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 oraz zamieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniach od 26 czerwca do 3 lipca 2012 r. Zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ w okresie nie krótszym, niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu. W trzecim przetargu cena wywoławcza lokalu została obniżona o 30 % ceny ustalonej do pierwszego przetargu. Trzeci przetarg na sprzedaż przedmiotowego strychu ogłoszony został na 14 września 2012 r., również z zachowaniem wszystkich procedur, które miały zastosowanie przy organizacji poprzednich przetargów. Trzeci przetarg również zakończył się wynikiem negatywnym. Z czynności przetargowych Komisja Przetargowa sporządziła 14 września 2012 r. protokół.

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cena wywoławcza lokalu obniżona została o 40 % ceny wywoławczej ustalonej do pierwszego przetargu. Czwarty przetarg został ogłoszony na 16 listopada 2012 r., również z zachowaniem wszystkich procedur, które miały



zastosowanie przy organizacji poprzednich przetargów.

W ustalonym w ogłoszeniu o przetargu terminie wadium na przetarg wpłaciły 2 podmioty: ENES Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz Pan Jerzy Wójcik w imieniu swoim oraz Pana Pawła Zapał. Przedstawiciel Spółki ENES nie zgłosił się na przetarg, w przetargu wzięli udział Panowie Jerzy Wójcik i Paweł Zapał.

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, w przetargu mogą brać udział osoby, które z zastrzeżeniem § 5, wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami, jak i ww. rozporządzenie, nie zawierają innych ograniczeń, dotyczących udziału osób w przetargu nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z § 14 ust. 5 przywołanego powyżej rozporządzenia, przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej. W wyniku przetargu przeprowadzonego 16 listopada 2012 r. nabywcami strychu S1 zostali Panowie: Jerzy Wójcik i Paweł Zapał w udziałach po $\frac{1}{2}$ części, gdyż zaoferowali jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej w kwocie 1 920 zł. W wyniku przetargu cena nabycia nieruchomości ustalona została na kwotę 193 920,00 zł.

Zarówno przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260) jak i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490), regulujące tryb przeprowadzania przetargu publicznego na zbycie nieruchomości nie zawierają żadnych zakazów dotyczących uczestniczenia w przetargach pracowników urzędu, jednostek miejskich itp. a także ich rodzin.

Z zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynikają natomiast zasady dotyczące zbywania nieruchomości w trybie przetargowym tj.:

- jawności i jednolitości postępowania,
- równego dostępu do udziału w przetargu,
- uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Jak wyjaśniono powyżej brak jest podstaw prawnych do wykluczenia z uczestniczenia w przetargu małżonków Dyrektora ZBK oraz jej Zastępcy.

Odnosząc się do kwestii podstawy przeznaczenia do sprzedaży mieszkania gminnego 10/3 w drodze przetargu wyjaśniam, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017, w odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się



możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

Mając na uwadze powyższe zapisy oraz fakt, iż pustostan lokalu nr 3 w budynku przy ul. Długosza 10 był ostatnim lokalem należący do Gminy Miejskiej Kraków w tym budynku, został on przeznaczony do sprzedaży, pozwoliło to Gminie Miejskiej Kraków na wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej i ograniczenie kosztów obsługi nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada niewielki udział.

Kwestia ta omawiana była dwukrotnie na wewnętrznych spotkaniach dotyczących ustalenia sposobu zagospodarowania pustostanów, jakie odbywają się w Wydziale Mieszkalnictwa.

W dniu 3 lutego 2015 r. biorąc pod uwagę fakt, że jest to ostatni lokal mieszkalny należący do Gminy Miejskiej Kraków w tym budynku zdecydowano, że przed podjęciem ostatecznej decyzji o jego sprzedaży Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie winien dokonać wyceny kosztów jego remontu. Na spotkaniu w dniu 23 lipca 2015 r. powrócono do tematu po uzyskaniu informacji, że na przygotowanie ww. mieszkania do zasiedlenia należy wydać ponad 62 tys. zł. Zdecydowano zatem, iż zasadna jest jego sprzedaż, co pozwoli ograniczyć także koszty obsługi nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada niewielki udział, a musi wyrażać stanowisko we wszystkich sprawach podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Lokal nr 3 przy ul. Długosza 10 w Krakowie stanowił przedmiot najmu. Umowa najmu została wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Zasadność wypowiedzenia umowy najmu była przedmiotem postępowania sądowego, które zostało utrzymane w mocy w toku dwuinstancyjnym postępowaniu.

W świetle powyższych wyjaśnień dodaję, że osoby piastujące określone stanowiska w składanych przez siebie oświadczeniach majątkowych, muszą ujawnić taką transakcję w odpowiedniej rubryce, dotyczącej nieruchomości nabytych od Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. Ustawodawca przewidział zatem możliwość, że pracownicy każdego stopnia administracji publicznej i samorządowej mogą nabywać takie nieruchomości, zwłaszcza, że transakcje takie są publiczne, jawne i podlegają dodatkowej kontroli, jakiej nie jest poddany obrót nieruchomościami na rynku prywatnym.

Z pozyskanej opinii prawnej wynika m.in., że zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych, pracownik samorządowy zatrudniony na stanowisku urzędniczym, w tym kierowniczym stanowisku urzędniczym nie może wykonywać zajęć pozostających w sprzeczności lub związanych z zajęciami, które wykonuje w ramach obowiązków służbowych, wywołujących uzasadnione podejrzenie o stronnictwo lub interesowność oraz zajęć sprzecznych z obowiązkami wynikającymi z ustawy.

W ramach realizacji działalności statutowej Zarządu Budynków Komunalnych Dyrektor i jego Zastępcy nie wykonują żadnych czynności służbowych polegających na zbywaniu, w oparciu o przepisy ustawy



o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. ZBK nie uczestniczy też w przygotowaniu procedury przetargowej, określaniu warunków uprawniających oferentów do udziału w przetargu i wysokości ceny wywoławczej.

Poprzez udział w postępowaniu przetargowym, mającym charakter otwarty i jawny, prowadzonym w oparciu o przepisy odrębnych ustaw nie dochodzi do żadnej sprzeczności z działaniami wykonywanymi w ramach obowiązków służbowych na stanowisku Dyrektora lub Zastępcy jednostki.

Nie sposób w takim działaniu przypisać podejrzenia o stronniczość lub interesowność w rozumieniu art. 30 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych również ze względu na jawność i wynikający z ustawy obowiązek dokumentowania wszystkich czynności podejmowanych w postępowaniu przetargowym. Uwarunkowania prawne odnoszące się do sposobu ogłaszania i organizacji przetargu nieograniczonego oraz wyboru oferentów uprawnionych ostatecznie do nabycia nieruchomości co do zasady wykluczają możliwość wyłonienia nabywcy w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

Dodatkowo, niemożliwym jest wskazanie zakresu lub treści informacji umożliwiających udział w przetargu, jakie posiadać lub pozyskać w związku zajmowanym stanowiskiem może Dyrektor ZBK lub jego Zastępca, a których to informacji nie może uzyskać osoba zainteresowana złożeniem oferty w przetargu i niezatrudniona w strukturze Gminy.

Nabycie nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego dokonane poza wykonywaniem działalności gospodarczej lub jakiegokolwiek innej działalności o charakterze odpłatnym nie wyczerpuje kryteriów wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy, tj. nie jest związane z zajęciami, które w tym przypadku Dyrektor lub Zastępca Dyrektora jednostki wykonuje w ramach obowiązków służbowych.

Art. 30 ustawy o pracownikach samorządowych zawiera nakaz niepodjęmowania zajęć dodatkowych wykonywanych zarobkowo w ramach dodatkowego stosunku pracy, w ramach prowadzenia działalności gospodarczej, jak również działalności zarobkowej i niezarobkowej polegającej na świadczeniu pracy w ramach wszelkich stosunków prawnych, w tym nieodpłatnie.

Brak jest podstaw, by w opisanym powyżej stanie faktycznym przyjąć, że nabycie od Gminy nieruchomości lokalowej o przeznaczeniu mieszkalnym lub innym, niż mieszkalne które nastąpiło poza prowadzeniem jakiegokolwiek działalności gospodarczej lub mającej charakter zorganizowany czy też zarobkowy mogło być kwalifikowane jako naruszające regulację art. 30 ustawy o pracownikach samorządowych. Działanie takie nie wyczerpuje cech pojęcia „dodatkowe zajęcie”, o którym mowa w art. 30 ust.1 ustawy.

Wskazać również należy, że stanowisko odmienne niż wskazane powyżej musiałoby prowadzić do niemającego postaw w cytowanym przepisie generalnego zakazu nabywania mienia komunalnego przez pracowników (bądź członków ich rodzin) zatrudnionych na stanowisku urzędniczym, w tym stanowisku kierowniczym w drodze postępowań przetargowych prowadzonych przez gminę. Sam fakt zatrudnienia w strukturze organizacyjnej Gminy, nie połączony z powierzeniem wykonywania obowiązków służbowych odnoszących się do realizacji przez Gminę procedury zbywania nieruchomości nie uzasadnia zaistnienia naruszenia zakazu ustanowionego w art. 30 ust. 1 ustawy.



**Magiczny
Kraków**

Biuro Prasowe UMK