

ZARZĄDZENIE Nr 1698/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 03.07.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 80% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 994,1000) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 80% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 80% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 34, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000) uchwala się co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 229/13, obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00087144/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 80% od ceny lokalu, a także od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przynależnym do tego lokalu udziale w gruncie.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121,50,650,1000) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, zaś sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy. Ponadto, zbycie przedmiotowego lokalu następuje na zasadach określonych przepisami uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 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).

W przedmiotowej sprawie najemczyni została poinformowana o - wynikających z obowiązujących w dacie realizacji wniosku przepisów prawa miejscowego - przyczynach wyłączających najmowany przez Nią lokal mieszkalny nr 100 usytuowany w budynku położonym przy ul. Okólnej 7 w Krakowie ze sprzedaży.

Zgodnie bowiem z obowiązującym wówczas tj. w 2011 roku § 1 pkt 11 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566, poz. 3721 z późn. zm.) – nie była możliwa sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy „(...) w przypadku stwierdzenia, iż ten najemca (wnioskodawca) lub jego małżonek po dacie wejścia w życie uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. w dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość zabudowaną budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokal mieszkalny względnie udział we współwłasności takiej nieruchomości (...) lub posiada inny tytuł prawny do władania takimi nieruchomościami (...)”. Wyłączenie to dotyczyło przypadków posiadania przez najemców (wnioskodawców) lub ich małżonków tytułu prawnego do nieruchomości położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków i powiatów sąsiadujących.

Jak ustalono, na podstawie Postanowienia z dnia 22.08.2008 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia Wydział VI Cywilny w Krakowie Sygn. akt VI Ns 71/08/S najemczyni nabyła w drodze dziedziczenia udział w wysokości 1/10 części własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym przy ul. Widok w Krakowie. Wartość w/w udziału została określona na kwotę w wysokości 22 300,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące trzysta zł 0/100). Zgodnie z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną w dniu 24 marca 2010r. wnioskodawczyni była również współwłaścicielem - w udziale w wysokości 1/10 części - nieruchomości stanowiącej działkę nr 30/1 o pow. 0,0027 ha, położoną przy ul. Armii Kraków (o wartości w wysokości 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące zł 0/100)).

Korzystając z uprawnień przewidzianych przepisami prawa miejscowego tj. przepisem §1 pkt 11 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. najemczyni wystąpiła w dniu 1 grudnia 2011r. do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o

podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na zbycie na Jej rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty.

Pismem z dnia 12 grudnia 2011r. Przewodniczącemu Rady Miasta została przedstawiona informacja dotycząca przedmiotowej sprawy celem jej skierowania na posiedzenia merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości (opinią nr 264/11 znak BR.01.0014.2.5.264.2011) w dniu 20 grudnia 2011r. i Komisja Budżetowa (opinią nr 189/2012 znak BR-01.0014.2.3.5.2012) z dnia 10 stycznia 2012 r. pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na zbycie na rzecz Wnioskodawczynie lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80%.

W trakcie procedowania sprawy z wniosku najemczynie, stwierdzono istnienie istotnych okoliczności dotyczących stanu prawnego nieruchomości zabudowanej w/w budynkiem, uniemożliwiających przeznaczenie do zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku. Okoliczności te miały znaczenie dla możliwości podjęcia przez Radę Miasta Krakowa indywidualnej uchwały w sprawie Wnioskodawczynie. Jak bowiem ustalono celem kontynuowania sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Okólnej 7 w Krakowie, wobec zgłoszonych przez wspólnotę mieszkaniową zastrzeżeń do inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, przedmiotowego budynku, koniecznym stało się przeprowadzenie postępowania w sprawie prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przynależnych do wyodrębnionych i zbytych lokali.

Zgodnie bowiem z treścią § 1 pkt 9 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 sierpnia 2013 r. –ze sprzedaży wyłączone były lokale położone w budynkach, dla których wykonano inwentaryzację architektoniczno – budowlaną, a wspólnota mieszkaniowa zgłosiła zastrzeżenia uniemożliwiające obliczenie prawidłowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Takie uwagi zostały zgłoszone przez wspólnotę mieszkaniową do wykonanej na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej budynku Nr 7 położonego przy ul. Okólnej w Krakowie. Przedmiotowa dokumentacja została odrzucona przez wspólnotę mieszkaniową ze względu na niezgodność danych w niej zawartych z danymi wynikającymi z aktów notarialnych i ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych lokali. Przepisy obowiązujące w 2011 r w/w uchwały Rady Miasta Krakowa uniemożliwiały prowadzenie sprzedaży lokali w każdym przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa odrzuciła inwentaryzację, niezależnie od przyczyny odrzucenia.

W dniu 7 sierpnia 2013 r. weszła w życie uchwała Nr LXXIX/1199/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r. w sprawie zmiany 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, która objęła swoim zakresem m. in. powołany wyżej przepis § 1 pkt 9.

Według nowego brzmienia tego przepisu w sytuacji gdy zastrzeżenia wspólnoty mieszkaniowej dotyczą niezgodności powierzchni lokali wydzielonych przed wykonaniem inwentaryzacji (lub związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej) z powierzchniami tych lokali (lub udziałami) wynikającymi z inwentaryzacji – zastosowanie

znajduje przepis § 1 pkt 10 uchwały przewidujący przeprowadzenie postępowania w zakresie prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zależnie od wyników tego postępowania, uwarunkowanych m. in. gotowością wspólnoty mieszkaniowej budynku do współpracy z Gminą Miejską Kraków – wznowienie procedury sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku mogło nastąpić w przypadku dokonania w formie prawem przewidzianej (aktu notarialnego) sprostowania powierzchni lokali i wysokości udziałów – zgodnie z wynikami wykonanej aktualnej inwentaryzacji albo po negatywnym zakończeniu postępowania w powyższym zakresie, o ile Gmina Miejska Kraków dysponuje udziałem w nieruchomości wspólnej, pozwalającym na zbywanie lokali. W drugiej z wymienionych sytuacji tj. w razie braku rezultatów w odniesieniu do oczekiwanego i pożądanego dla prawidłowej sprzedaży lokali sprostowania powierzchni lokali i wysokości udziałów – podstawę ewentualnego wznowienia sprzedaży lokali stanowi przepis § 1¹ powołanej na wstępie uchwały.

Prowadzone przez Gminę Miejską Kraków działania w opisanym powyżej zakresie, a zmierzające do wznowienia procedury sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku Nr 7 położonym przy ul. Okólnej w Krakowie zostały zakończone.

W konsekwencji powyższych działań oraz wobec wyrażenia zgody przez Wnioskodawczynię na wykup najmowanego lokalu z 80% bonifikatą zaproponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa możliwą stała się kontynuacja zainicjowanego postępowania w sprawie zbycia na Jej rzecz lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w w/w budynku.

Jednocześnie w znowelizowanej uchwale Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych wprowadzony został m.in. § 8², w którym to przepisie uporządkowano i doprecyzowano przesłanki prawne przesądzające o niemożliwości nabycia przez najemcę lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty wynikającej z zasad ogólnych. W myśl regulacji powołanego wyżej przepisu prawa miejscowego wnioskodawczyni nadal nie posiada uprawnień do nabycia lokalu z bonifikatą na zasadach ogólnych, gdyż „(...) po dniu 3 października 2003r. (...) jest uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (...)”.

Wobec zatem uzyskania pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r., mając na względzie wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 20 stycznia 2012 r. znak BR-03.0004.339.2011.2012 oraz zakończeniem postępowania w zakresie prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę zabudowaną budynkiem Nr 7 położonym przy ul. Okólnej w Krakowie, możliwym jest podjęcie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa wyrażającej zgodę na zbycie przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego nr 100 usytuowanego w w/w budynku, na rzecz najemczyni z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80%.