

ZARZĄDZENIE Nr 2623/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 08.10.2018 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 26 usytuowanego w budynku przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 49 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 26 usytuowanego w budynku przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 49 % 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 26
usytuowanego w budynku przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 49 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26 usytuowanego w budynku przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 28, obręb 11 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00002123/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 49 % od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

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

Lokal mieszkalny położony przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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).

Wnioskodawczyni jest najemcą lokalu mieszkalnego nr 26 przy ul. Starowiślnej 29 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia Wydział I Cywilny z dnia 23 listopada 2011r. i zawartej na jego podstawie w dniu 12.03.2012r. umowy najmu na czas nieokreślony (z późn. zm.).

W dniu 28 maja 2013r. w Kancelarii Notarialnej zawarta została umowa notarialna Rep A I Numer 817/2013 w której strony, tj. nabywca oraz Gmina Miejska Kraków ustanowiły odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 26 mieszczącego się na III piętrze budynku nr 29 przy ul. Starowiślnej w Krakowie, o pow. użytkowej 92,92 m², a także piwnicy o pow. 10,56 m². Z lokalem tym związany był udział wynoszący 10348/356033 części we współwłasności w nieruchomości wspólnej, a to we współwłasności działki nr 28 o pow. 11a 13m², obręb 11 oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z przynależnym do niego udziałem sprzedany został na rzecz Wnioskodawczyni za łączną kwotę w wys. 58.008,87 zł po zastosowaniu 90% bonifikaty od wartości określonej w operacie szacunkowym z dnia 5 grudnia 2012r. na podstawie w/w uchwały Rady Miasta Krakowa.

Pismem z dnia 16 września 2013r. Wnioskodawczyni poinformowała Wydział Skarbu Miasta, iż działając pod wpływem błędu mylnie oświadczyła w akcie notarialnym, że „po dniu 3 października 2003r. nie zbyła ani jej zmarły mąż do dnia śmierci nie zbył nieruchomości zabudowanej budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne, lokalu mieszkalnego względnie udziału we współwłasności takiej nieruchomości położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących i nie posiada ona tytułu prawnego do władania takimi nieruchomościami”.

Dnia 29 stycznia 2014r. w Kancelarii Notarialnej wyżej wymieniona złożyła oświadczenie, którym uchyliła się od skutków oświadczeń woli złożonych w powołanej na wstępie umowie z dnia 28 maja 2013r. z uwagi na działanie pod wpływem istotnego błędu, co do treści czynności prawnej.

Następnie Wnioskodawczyni złożyła w dniu 30 kwietnia 2014r. w Sądzie Okręgowym dla Krakowa – Śródmieścia, Wydział I Cywilny – pozew o ustalenie nieważności umowy.

Fakt zgłoszenia przez samą powódkę nieprawidłowości w oświadczeniach złożonych w umowie sprzedaży z dnia 28 maja 2013r. i następnie uchylenia się od skutków prawnych tychże oświadczeń woli z uwagi na działanie pod wpływem błędu, co do treści czynności

prawnej powoduje, iż zasadne stało się przychylenie się do ugodowego załatwienia sprawy poprzez zawarcie w dniu 7 września 2015 r. ugody sądowej skutkującej unieważnieniem umowy z dnia 28.05.2013r.

W konsekwencji Wydział Skarbu Miasta poinformował wyżej wymienioną pismem z dnia 29 października 2015 r. o konieczności złożenia nowego wniosku o wykup lokalu mieszkalnego. Za pismem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znak TG-4106-561/12 z dnia 19 lipca 2016 r. wpłynął do Wydziału Skarbu Miasta nowy wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego nr 26 przy ul. Starowiślniej 29 w Krakowie.

W toku prowadzonego postępowania na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, że Wnioskodawczyni była właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. Kobierzyńskiej 63 w Krakowie o pow. 35,90 m² wraz z przynależną do tego lokalu komórką lokatorską nr 3 pow. 2,36m², tj. o łącznej pow. 38,26 m², który następnie 05.01.2011 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej do Repertorium A Numer: 67/2011 sprzedała za cenę w kwocie 236.000,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczyni negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 w zw. z ust. 4 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8² ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8² ust. 7 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 „w razie zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek (...) Rada Miasta Krakowa może w przypadkach uzasadnionych, po uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony merytorycznych komisji Rady, podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty, z równoczesnym określeniem wysokości stawki procentowej bonifikaty.”.

W związku z powyższym, w kwestii możliwości rozpatrzenia sprawy pod kątem przypadków uzasadniających podejmowanie przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych uchwał wyrażających zgodę na sprzedaż lokalu z bonifikatą, bierze się pod uwagę kryteria wynikające z §8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, badając ich występowanie po stronie najemcy.

Pierwsze z nich dotyczy porównania wartości lokalu mieszkalnego mającego być przedmiotem wykupu od Gminy Miejskiej Kraków z wartością nieruchomości lub praw,

których posiadanie przez najemcę przesądziło o niemożności zastosowania bonifikaty w trybie ogólnym uchwały mieszkaniowej, natomiast drugie kryterium odnosi się do rzeczywistej sytuacji mieszkaniowej najemcy, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemca posiada tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Korzystając ze wskazanej możliwości Najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz.

We wniosku skierowanym do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona podniosła m.in., że jest wdową, jej jedyny syn pracuje za granicą, nie ma żadnego innego lokalu mieszkalnego, a mieszkanie, którego obecnie jest najemcą stanowi jej centrum życiowe oraz przedstawia bardzo dużą wartość sentymentalną, bowiem wiele wysiłku osobistego i finansowego włożyła z mężem aby doprowadzić to mieszkanie do dobrego stanu.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek Wyżej Wymienionej w dniu 14 lutego 2017 r. (opinia pozytywna nr 611/17), znak BR.01.0014.2.5.611.2017 proponując bonifikatę w wysokości 49 %), zaś druga Komisja w dniu 28 lutego 2017 r. (opinia pozytywna nr 719/17 znak BR-01.0014.2.3.37.2017 proponując bonifikatę w wysokości 49 %).

Najemca zaakceptował proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

W dniu 7 kwietnia 2017 r. podczas wizyty w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta Wnioskodawczyni poinformowała, iż posiada nieruchomość położoną w Czchowie stanowiącą działkę nr 900/5 o pow. 0,1279 ha położoną w miejscowości Czchów obr. 1, jednostka ewidencyjna Czchów - miasto, powiat brzeski, województwo małopolskie, która zabudowana jest domkiem letniskowym 18m² typu „wóz Drzymały”, altanką 5m² i tarasem. Z przedłożonego przez Wnioskodawczynię dokumentu z Wydziału Geodezji i Kartografii (Zawiadomienie o zmianie z dnia :2016-12-15) wynikało m.in., iż przedmiotowa działka zabudowana jest domem letniskowym, Rodzaj wg. KŚT: Budynki mieszkalne, Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne.

W związku z powyższym przeprowadzono dodatkowe podstępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie celem jednoznacznego ustalenia przeznaczenia w/w obiektu.

Na podstawie pisma Starostwa Powiatowego w Brzesku Wydziału Geodezji i Kartografii znak GK-II.6621.4.7.2018.SM z dnia 30 maja 2018 r. ustalono, iż zmianie uległy dane ewidencyjne dotyczące budynku oraz użytku gruntowego stanowiących własność Wyżej

Wymienionej. Z w/w dokumentacji wynika, że działka nr 900/5 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. ustalono, w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.446.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.