

ZARZĄDZENIE Nr 2179/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 08.08.2014 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 1 usytuowanego w budynku na os. Piastów 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 65% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; Dz.U. z 2014 r. poz. 379) 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 1 usytuowanego w budynku na os. Piastów 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 65 % 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 1
usytuowanego w budynku na os. Piastów 17 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 65% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; Dz.U. z 2014 r. poz. 379) 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 906) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowanego w budynku na os. Piastów 17 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 61/2, obręb 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00080009/2, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 65 % 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Lokal mieszkalny objęty niniejszą uchwałą zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz.518, 659, 805 i 906) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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 powołanej wyżej 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.). W przedmiotowej sprawie Państwo Albina i Krzysztof Kmiecik pismem z dnia 28 września 2010r. zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany w budynku położonym na os. Piastów 17 w Krakowie ze sprzedaży. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że Pani Albina Kmiecik jest w ½ części współwłaścicielką nieruchomości położonej w Wawrzeńczycach 53, gmina Igołomia-Wawrzeńczyce, powiat krakowski, oznaczonej jako działka nr 443/7, o pow. 2403 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 99,1 m², (księga wieczysta nr KR1H 4881/4).

Sprawa Państwa Kmiecik była przedmiotem analizy właściwych komisji Rady Miasta Krakowa. Pierwszy wniosek o podjęcie uchwały indywidualnej Państwo Kmiecik złożyli 12.01.2011 r. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości dnia 05.07.2011 r. negatywnie zaopiniowała możliwość podjęcia uchwały indywidualnej dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawców, podobnie Komisja Budżetowa wydała negatywną opinię w dniu 30.08.2011 r. Kolejny wniosek Państwa Kmiecik został również negatywnie zaopiniowany – przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości w dniu 28.08.2012 r. oraz w dniu 20.11.2012 r. przez Komisję Budżetową.

W trakcie procedowania sprawy kolejnego wniosku Państwa Albiny i Krzysztofa Kmiecik z dnia 20.11.2012 r., złożonego do Rady Miasta Krakowa, zaistniała nowa okoliczność prawna, mająca istotne znaczenie dla podejmowania przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych uchwał w powyższym zakresie. Dnia 17 stycznia 2013 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie utrzymał w mocy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 18 kwietnia 2012 r. - stwierdzający nieważność przepisu § 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.) w jego brzmieniu pierwotnym. Przepis § 1 pkt 11 powołanej wyżej uchwały był dwukrotnie zmieniony w wyniku czego wniosek Państwa Kmiecik procedowany był w oparciu o brzmienie § 1 pkt 11 wprowadzone uchwałą Nr CXIV/1538/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r., jednak z uwagi na zbliżoną redakcję wersji uchylonej przez Sąd Administracyjny i brzmienia ważnego (obowiązującego) przepisu wprowadzonego uchwałą, o której wyżej mowa - Rada Miasta Krakowa postanowiła czasowo zawiesić dalsze procedowanie wniosków o podjęcie indywidualnych uchwał w przedmiocie bonifikaty. Uznano, zatem za zasadne wznowienie procedury dopiero po dokonaniu zmian legislacyjnych, których celem było doprecyzowanie prawne przesłanek wyłączenia lokalu ze

sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty w sytuacji posiadania przez najemcę lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego, unormowanych we wspomnianym przepisie § 1 pkt 11. Konieczność doprecyzowania przesłanek wyłączenia wynikała też z zaleceń zawartych w powołanych wyżej orzeczeniach sądów administracyjnych.

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*. Uchwałą tą objęto między innymi kwestie wyłączeń, unormowanych uprzednio przepisem § 1 pkt. 11. Nowa regulacja w tym zakresie, w formie zmodyfikowanej, uporządkowanej legislacyjnie i dostosowanej do wymagań określonych przez sądy administracyjne – została zamieszczona w nowopowstałym § 8² uchwały Nr XLVI/568/08.

Aktualna treść tego przepisu przewiduje między innymi, że: „(...) nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca: (...) 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. po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest:

a) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo

b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, albo

c) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej(...).

Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji (...).

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. (...) Za przypadek uzasadniony, (...) uważa się w szczególności sytuację, gdy:

1) wartość rynkowa nieruchomości lub praw (...) jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo

2) z uwagi na sytuację osobistą i prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw (...) jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione. (...)”.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na ich rzecz. W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na Komisję Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową.

Zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie wniosku Państwa Albiny i Krzysztofa Kmieciak. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 22 października 2013 r. (opinia pozytywna nr 751/13), znak BR.01.0014.2.5.192.2013), zaś druga Komisja w dniu 5 listopada 2013 r. (opinia pozytywna nr 525/2013 znak BR-01.0014.2.3.150.2013). Obie Komisje zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 65%.

W związku z powyższym, wobec uzyskania zgody – wymaganej przepisami 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.) merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest podjęcie niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe celowym i uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.