

ZARZĄDZENIE Nr 2249/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 19.08.2014 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 80% 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemców 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 80% 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, 659, 805 i 906) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 257/1, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr 149878, na rzecz najemców 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 (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.

Uzasadnienie

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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.).

Jak ustalono Państwo Beata i Zbigniew Tyrpa aktem notarialnym Rep. A 1631/95 z dnia 05.07.1995 r. nabyli od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny nr 263 znajdujący się w budynku położonym na os. Kazimierzowskim 29 w Krakowie. Z treści w/w aktu notarialnego wynika, iż cena za sprzedany lokal w wysokości 5.360,50 zł (co stanowiło równowartość kwoty 53.605.000 starych złotych) rozłożona na 10 rocznych rat płatnych wraz ze stosownym oprocentowaniem została ustalona na podstawie wyceny szacunkowej wartości lokalu mieszkalnego sporządzonego przez biegłego majątkowego mgr Alinę Iwaniec z dnia 13 września 1994r., zaś wartość gruntu zgodnie z pismem Urzędu Miasta Krakowa Wydział Geodezji i Mienia Komunalnego z dnia 19 grudnia 1994r. została ustalona na kwotę złotych 68,26, co stanowiło równowartość kwoty 682.600 starych złotych.

Zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym lokal mieszkalny nr 263 został zbyty na rzecz Państwa Beaty i Zbigniewa Tyrpa na podstawie obowiązujących wówczas przepisów prawa, w szczególności przepisów: ustawy z dnia 29.04.1985r. (Dz.U. Nr 14 poz. 74 z późn. zm.) o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uchwały nr XXVII/184/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 5.07.1991r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz uchwały nr XXIX/194/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 30.08.1991r. w sprawie ustalenia kosztu odtworzenia 1m² powierzchni mieszkania przeznaczanego do sprzedaży najemcy. Uchwała nr XXIX/194/91 m.in. określała koszt odtworzenia 1m² powierzchni mieszkania w wysokości 2.000.000 zł (przed denominacją) jako podstawę wyliczenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie art. 38 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Z kolei zgodnie z dyspozycją § 3 uchwały nr XXVII/184/94 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaż lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemcę mogła nastąpić za cenę równą wartości tych lokali ustaloną przez biegłych wg kosztów odtworzenia, pomniejszonych o stopień zużycia.

Z analizy znajdującej się w aktach sprawy wyceny szacunkowej wartości lokalu mieszkalnego sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynika m.in., że stopień zużycia technicznego lokalu został ustalony na poziomie 22% i taki też został odliczony od wartości mieszkania uwzględniającej jednocześnie współczynniki korygujące - mające bezpośredni wpływ na wartość lokalu.

W wyniku przeprowadzenia dobrowolnej zamiany mieszkań Wydział Lokali i Budynków UMK w dniu 21 czerwca 1996r. wydał skierowanie Nr LB-01-3.7169-1-126/96 którym Prezydent Miasta Krakowa skierował Państwa Beatę i Zbigniewa Tyrpa do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 90 w budynku nr 46 na os. II Pułku Lotniczego w Krakowie – co nastąpiło 24 czerwca 1996r.

Podanie z prośbą o wyrażenie zgody na wykup najmowanego lokalu mieszkalnego nr 90 Państwo Tyrpa złożyli w Biurze Obsługi Mieszkańców nr 5 os. Na Stoku 1 w dniu 24 lipca 2007r. Pismem GS-04.71451-4-507/08 z dnia 25 maja 2012r. Państwo Beata i Zbigniew

Tyrpa zostali poinformowani, iż w świetle obowiązującego w dacie realizacji wniosku przepisu §1 pkt. 12 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2008r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.), ze sprzedaży na rzecz najemców zostały wyłączone lokale mieszkalne „do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu (...)”.

Zgodnie natomiast z obecnie obowiązującym od dnia 7.08.2013 r. przepisem § 8² ust. 2 i 4, wprowadzonym uchwałą nr LXXIX/1199/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r. *„nie udziela się również bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu.(...) Wyłączenia zawarte w ust. (...) 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji. Jednakże „w razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. (...) 2, zbycie lokalu może nastąpić na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego” (§8² ust. 5 uchwały).*

Wobec powyższego w świetle powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa bez zastosowania bonifikaty, o ile Państwo Beata i Zbigniew małżonkowie Tyrpa zgłosiliby gotowość takiego nabycia.

W świetle powyższego należy podkreślić, iż aktualnie w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma § 8² ust. 2 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08, zgodnie z którym nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu. Odnosi się to zgodnie z § 8² ust. 4 uchwały do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

Zgodnie z § 8 ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 w sytuacji zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek wymienionych w § 8 ust. 1 uchwały 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.

Delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych uchwał, zawarta w § 8² ust. 7 uchwały, nie odnosi się więc do sytuacji uprzedniego nabycia przez najemcę lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, unormowanej w §8² ust. 2. Na gruncie przepisów uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11czerwca 2008 r., brak jest unormowań przewidujących dla stanów faktycznych analogicznych do przedstawionego powyżej dotyczącego Państwa Beaty i Zbigniewa Tyrpa – odstępstwa, od wyrażonej w § 8² ust. 2, zasady nieudzielania bonifikaty. Kwestia procedowania przez Radę Miasta Krakowa wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawców z zastosowaniem bonifikaty – pozostaje poza regulacją obowiązujących przepisów uchwały mieszkaniowej i mogła mieć swoje źródło w ramach szeroko pojętych uprawnień tego organu, wynikających z przepisów odnoszących się do samorządu gminnego (ustawa 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 gospodarki nieruchomościami (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805 i 906)).

Informacje w przedmiocie możliwości podjęcia w przedmiotowej sprawie uchwały indywidualnej zostały przekazane Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa pismem BR-03.0004.76.2013 z dnia 29 stycznia 2014 r.

Podjmując ostateczną decyzję w przedmiotowej sprawie, Rada Miasta Krakowa korzystając z przysługujących jej kompetencji na podstawie powołanych wyżej przepisów rozważając przedmiotowy wniosek posiłkując się przepisami powołanej wyżej uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w zakresie propozycji wysokości ewentualnej bonifikaty – rozpatrzyła wniosek najemców, którzy 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 Beaty i Zbigniewa Tyrpów. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 25 marca 2014 r. (opinia pozytywna nr 923/14), znak BR.01.0014.2.5.90.2014 proponująca bonifikatę w wysokości 80%), zaś druga Komisja w dniu 8 kwietnia 2014 r. (opinia pozytywna nr 670/2014 znak BR-01.0014.2.3.92.2014 proponująca bonifikatę w wysokości 80%).

Pismem BR-03.004.76.2013.2014 z dnia 14 kwietnia 2014 r. Przewodniczący Rady Miasta Krakowa wystąpił z prośbą o spowodowanie przygotowania projektu uchwały Rady Miasta Krakowa stosownie do przepisu art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej..