ZARZĄDZENIE Nr 2275/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.08.2014 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 55 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 9 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 (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 55 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 9 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 80 % bonifikaty.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 55 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 9 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 (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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 55 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 9 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 203, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077603/2, 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem § 8^2 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906) 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 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 pismem z dnia 25.07.2011 r. Pani Iwona Leks poinformowana została o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 55 zlokalizowany w budynku położonym na os. Centrum B 9 w Krakowie ze sprzedaży. Zgodnie bowiem z wówczas obowiązującym przepisem § 1 pkt 11 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, sprzedaży lokali mieszkalnych nie prowadzi się w przypadku stwierdzenia, iż 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, położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących lub posiada inny tytuł prawny do władania takimi nieruchomościami.

Na podstawie zgromadzonych w toku postępowania dokumentów ustalono, że postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty w Krakowie z dnia 22.12.2005 r. sygn. akt I Ns 1583/05/N, Pani Iwona Leks nabyła w ½ części spadek po zmarłym w dniu 15.02.2005 r. ojcu Marku Skarżyńskim. W skład spadku weszła nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w miejscowości Lubocza 13, gmina Kraków. Uchwałą Nr CXIV/1538/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. w sprawie zmiany 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 2008 r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.) wprowadzono przepis, zgodnie z którym w sprawach objętych dyspozycją wówczas obowiązującego przepisu § 1 pkt 11 uchwały w przedmiocie zasad zbywania lokali mieszkalnych, Rada Miasta Krakowa może podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych po uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz. W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na Komisję

Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa opinią Nr 552/12 z dnia 18 grudnia 2012 r. znak BR.01.0014.2.5.286.2012 pozytywnie zaopiniowała podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie Pani Iwony Leks podobnie Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa opinią nr 382/2013 z dnia 8 stycznia 2013 r. znak BR-01.0014.2.3.7.2013. Obie komisje zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 80%.

W trakcie procedowania sprawy z wniosku Pani Iwony Leks, 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 11czerwca 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 Pani Iwony Leks 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 11czerwca 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 § 8^2 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. (...)".

Jednocześnie nadmienia się, iż wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 maja 2014 r. sygn. akt I OSK 281/14 została oddalona skarga kasacyjna Rady Miasta Krakowa od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 14 października 2013 r. Sądu w Krakowie sygn. akt IISA/Kr 719/13 na uchwałę Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. nr XLVI/568/08 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Powyższym wyrokiem stwierdzono nieważność ze skutkiem ex tunc § 1 ust. 11 wyżej przywołanej uchwały. Niemniej jednak wobec uzyskania przez wnioskodawcę zgody – wymaganej przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w wersji obowiązującej przed datą 17.01.2013 r. – merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa na nabycie lokalu (w sytuacji gdy przepisy obowiązujące w dacie opiniowania przedstawionej sprawy co do zasady wyłączały zbycie lokali najmowanych przez podmioty posiadające tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub lokalu mieszkalnego) oraz biorąc pod uwagę brzmienie aktualnie obowiązujących przepisów (które jedynie wyłączają możliwość zastosowania bonifikaty) zasadnym jest podtrzymanie przez Radę Miasta Krakowa dotychczasowego stanowiska z uwzględnieniem zmian legislacyjnych. Z tych też względów celowe jest podjęcie niniejszej uchwały i wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz najemcy Pani Iwony Leks przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 80% bonifikaty w świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego zgodnie § 8^2 ust. 7 powyższej uchwały.

Mając na uwadze powyższe uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.