

ZARZĄDZENIE Nr 2276/2014
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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 85 % 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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 85 % 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 6
usytuowanego w budynku przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 85 % 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 uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 usytuowanego w budynku przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 210/1, obręb 21 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00160801/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 85 % 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

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, 659, 805 i 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 najemca lokalu mieszkalnego – Pan Ryszard Dukat został poinformowany pismem Prezydenta Miasta Krakowa nr BR-03.004.41.2011 z dnia 4 marca 2011 r. o przyczynach wyłączających najmowany przez niego lokal mieszkalny ze sprzedaży.

Zgodnie bowiem, z ówczesnie obowiązującym przepisem § 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, 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 2003r. 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.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż Pan Ryszard Dukat zgodnie z postanowieniem sądowym z dnia 31 maja 2000 r. syg. akt INS 873/00/S stwierdzającym nabycie spadku po zmarłym ojcu Julianie Dukat - nabył udział w nieruchomości stanowiący 165/3840 części działki nr 285/1 LWH 612 KW14650 zabudowanej 1/3 częścią budynku mieszkalnego oraz udział stanowiący 57/2880 części działki nr 285/3 LWH 582 KW14648 zabudowanej 2/3 częściami budynku mieszkalnego, obręb 22 – Prądnik Czerwony przy ul. Dobrego Pasterza 13 w Krakowie. Powierzchnia mieszkalna przedmiotowego budynku wynosiła 65 m². Dom ten zamieszkiwała dalsza wieloosobowa rodzina wyżej wymienionego. Wielkość udziału Pana Ryszarda Dukata odpowiadała 1,78 m² powierzchni mieszkalnej przedmiotowego budynku. Zatem ze względu na bardzo mały udział we współwłasności nieruchomości przy ul. Dobrego Pasterza 13 w Krakowie., wyżej wymieniony nie posiadał możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w ramach posiadanego prawa w tym budynku. Dnia 14 września 2012 r. Pan Ryszard Dukat zbył swój ułamkowy udział w nieruchomości przy ul. Dobrego Pasterza 13 w Krakowie co zostało potwierdzone aktem notarialnym Repertorium A Nr 3676/2012 sporządzonym w dniu 22 marca 2012r.

Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 2 czerwca 2011r. poinformował, iż Komendant Powiatowy Policji w Krakowie pomimo pisemnej informacji o fakcie posiadania przez Pana Ryszarda Dukata udziału we współwłasności nieruchomości położonej przy ul. Dobrego Pasterza 13 w Krakowie, wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, pismem z dnia 17 marca 2011 r. znak: PAF-0151/102/11, nie zmienił stanowiska w przedmiocie wyrażonej zgody na wykup przez Pana Ryszarda Dukata zajmowanego lokalu nr 6 przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie oraz podtrzymał stanowisko dotyczące zrzeczenia się dyspozycyjności tym

lokałem zatem należy uznać że organ ten zrzekł się dyspozycyjności lokalem o którym mowa powyżej i przestał być jego dysponentem.

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 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 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 najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały. Sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na Komisje Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa opinią Nr 544/12 z dnia 4 grudnia 2012 r. pozytywnie zaopiniowała podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie Pana Ryszarda Dukata, podobnie uczyniła Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa opinią Nr 375/2012 z dnia 18 grudnia 2012 r. Obie komisje zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 85 %.

W trakcie procedowania sprawy z wniosku Pana Ryszarda Dukata, 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 Pana Ryszarda Dukata 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. (...).”

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. 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 przedmiotowego lokalu mieszkalnego

z zastosowaniem 85 % bonifikaty w świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego zgodnie § 8² ust. 7 powyższej uchwały.

Mając na uwadze powyższe uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.