

ZARZĄDZENIE Nr 2980/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.10.2014 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 42 usytuowanego w budynku przy ul. Weissa 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% 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, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 42 usytuowanego w budynku przy ul. Weissa 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% 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 42
usytuowanego w budynku przy ul. Weissa 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem
90% 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, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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, 822, 906 i 1200) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 42 usytuowanego w budynku przy ul. Weissa 16 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 527/1, obręb 41 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00082958/3, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 90% 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439) 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, 822, 906 i 1200) 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. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439).

W przedmiotowej sprawie Pan Zygmunt Ciupek, będący najemcą lokalu mieszkalnego nr 42, zlokalizowanego w budynku przy ul. Weissa 16 w Krakowie został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, w tym w szczególności o przepisie §8² ust. 1 pkt 2) lit. c) w zw. z ust. 4 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 2008r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.), zgodnie z którym zachodzi w jego sprawie negatywna przesłanka, wyłączająca przedmiotowy lokal ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty w ogólnym trybie wymienionej uchwały. Zgodnie z powołanym przepisem „*nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną z tytułu (...)) innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku.*”. Wyłączenie to odnosi się również do małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji. Wobec powyższego w świetle powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku wyżej wymienionej osoby o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego mogłaby nastąpić po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8² ust. 5 uchwały).

W toku prowadzonego postępowania ustalono bowiem, iż jak wynika z treści znajdującego się w aktach sprawy oświadczenia najemcy z dnia 3 października 2013 r. żona Pana Zygmunta Ciupek jest zameldowana i zamieszkuje w Krakowie przy ul. Brzeskiej 23 oraz nie jest właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, na terenie województwa małopolskiego. Ze znajdującej się w aktach sprawy kopii wypisu skróconego z rejestru gruntów wynika, że właścicielem działki nr 422 o pow. 825 m² obr. 28 jedn. ewid. Nowa Huta, LWH28 Wolica, w Krakowie przy ul. Brzeskiej 23 jest wspólnota gruntowa os. Wolica, spółka dla zagospodarowania wspólnot gruntowych os. Wolica. Z kolei z danych przekazanych przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa wynika m.in., że Spółka dla Zagospodarowania Wspólnot Gruntowych osiedla Wolica potwierdziła fakt stałego zamieszkiwania Pani Heleny Ciupek wraz z synem oraz brak tytułu prawnego do tej nieruchomości. Mimo wielokrotnego występowania właściciela działki 422 do użytkowników o dopełnienie formalności przejęcia jej przez zasiedzenie lub uwłaszczenie, według danych przekazanych przez Wydział Mieszkalnictwa nie doszło do skutecznego przeprowadzenia postępowania regulującego status prawny nieruchomości położonej przy ul. Brzeskiej 23.

W wystąpieniu skierowanym przez Pana Zygmunta Ciupek do Rady Miasta Krakowa wnioskodawca podał między innymi, iż żona mogła nabyć tytuł prawny do powyższej nieruchomości w drodze zasiedzenia bądź uwłaszczenia, niemniej jednak do tej pory sprawa ta nie była przedmiotem rozpoznania przez sąd, więc trudno z góry założyć jej wynik. Nadto, jak twierdzi, jego centrum życiowe pozostaje w lokalu przy ul. Weissa, a budynek przy ul. Brzeskiej 23 jest w złym stanie technicznym i nie wchodzi w grę ich wspólne zamieszkiwanie tam.

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, należało uwzględnić kryteria istniejące po stronie najemcy i wynikające z § 8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08.

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 najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz. W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: 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 Pana Zygmunta Ciupek. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionego w dniu 6 maja 2014 r. (opinia pozytywna nr 950/14), znak BR.01.0014.2.5.117.2014 proponująca bonifikatę w wysokości 90%), zaś druga Komisja w dniu 20 maja 2014 r. (opinia pozytywna nr 719/2014 znak BR-01.0014.2.3.141.2014 proponująca bonifikatę w wysokości 90%).

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. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439) 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 30 maja 2014 r. znak BR-03.0004.39.2014 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.