

ZARZĄDZENIE Nr 3082/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24.10.2014 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 wyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących Gminy Miejskiej Kraków usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23 b, c, d 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, 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 wyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23 b, c, d 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 wyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23 b, c, d 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, 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 wyodrębnionych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23 b, c i d w Krakowie, posadowionych odpowiednio na działkach ewidencyjnych: nr 1/24 o powierzchni 5980 m² objętej Kw Nr KR1P/00356671/9 i 1/27 o powierzchni 2883 m² objętej Kw Nr KR1P/00368639/0 obręb 70 jednostka ewidencyjna Podgórze, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 80% od ceny lokali, a także od ceny udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym, z wyjątkiem lokali wynajętych za czynsz wolny.

2. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat, liczonych od daty remontu do dnia, w którym lokal zostanie przeznaczony do zbycia; wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu.

3. 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 2010r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012r. poz. 7725, z 2013r. poz. 4655 i 5430, z 2014r. poz. 3439) z wyłączeniem §1 pkt. 3), 6), §8¹ ust. 1, §8³, §11².

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków zbywa lokale mieszkalne stanowiące jej własność na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r. poz.518, poz. 659, poz. 822, poz. 906, poz.1200) oraz uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008r. 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 2010r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012r. poz. 7725, z 2013r. poz. 4655 i 5430, z 2014r. poz. 3439) na rzecz najemców.

Zgodnie z § 1 pkt 6 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008r. wyłączone zostały ze sprzedaży lokale położone w budynkach wybudowanych, nabytych lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokale nabyte ze środków Miasta Krakowa po 1 stycznia 1999r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą.

Natomiast zgodnie z aktualnym brzmieniem § 8¹ w/w uchwały od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w wysokości 90% przy zapłacie jednorazowej i na raty. W odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych, nabytych, lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku lub lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków pomiędzy 27 maja 1990r., a 1 stycznia 1999r. bonifikata wynosi obecnie od 88% do 72%.

Z uwagi na wystąpienie najemców lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23 b, c, d z wnioskami o ich nabycie od Gminy Miejskiej Kraków oraz ich staraniami podjętymi w sprawie uzyskania zgody Rady Miasta Krakowa na nabycie najmowanych lokali z zastosowaniem bonifikaty, przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ustalono, iż umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 29 grudnia 2009 r. do Repertorium A Nr 10559/2009 Gmina Miejska Kraków nabyła 46 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, których powierzchnia łączna wynosi 1771,20 m² położonych w budynkach Nr 23 b, c, d przy ul. Babińskiego w Krakowie, w tym 7 lokali stanowiących pustostany za cenę 1.147.320,00 zł., przy czym wartość rynkową przedmiotów tej umowy określono na kwotę 7.964.497,00 zł.

W związku z faktem, iż w budynkach przy ul. Babińskiego 23b, 23c, 23d zbywane były lokale mieszkalne na rzecz najemców przez Województwo Małopolskie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 75% od wartości rynkowej, kwestia dotycząca możliwości zbywania lokali usytuowanych w przedmiotowych budynkach oraz wysokości ewentualnej bonifikaty udzielanej przy zbyciu w trybie bezprzetargowym na zasadach określonych przepisami w/w uchwały Rady Miasta Krakowa była przedmiotem opinii prawnej. Z uzyskanej opinii prawnej wynikała, co do zasady jedynie możliwość kontynuowania przez Gminę Miejską Kraków sprzedaży lokali na rzecz najemców bez zastosowania bonifikaty.

Najemcy lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach przy ul. Babińskiego 23b, 23c, 23d podjęli zdecydowane działania mające na celu uzyskanie zgody Rady Miasta Krakowa na ich wykup z zastosowaniem zbliżonej do przewidzianej w uchwale kierunkowej bonifikaty od ceny przeznaczonego do zbycia lokalu.

Biorąc pod uwagę względy społeczne oraz dotychczasowe zbywanie lokali usytuowanych w przedmiotowych budynkach przez dotychczasowego właściciela tj.

Województwo Małopolskie rozważona została możliwość wyrażenia zgody na zbycie opisanych lokali z bonifikatą na podstawie indywidualnej uchwały.

Przedmiotowa sprawa została przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa skierowana na posiedzenia merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa, a to: Komisji Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisji Budżetowej. Pierwsza z wyżej wymienionych Komisji opinią Nr 879/2014 z dnia 11 marca 2014 r., natomiast druga opinią Nr 673/2014 z dnia 8 kwietnia 2014r. wyraziły intencję przeznaczenia do zbycia przez Gminę Miejską Kraków przedmiotowych lokali bez ustalenia wysokości bonifikaty.

W wyniku ponownego rozpatrzenia przedmiotowej sprawy Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowała podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży lokali w budynkach usytuowanych przy ul. Babińskiego 23b, 23c, 23d w Krakowie opinią Nr 1011/14 z dnia 8 lipca 2014r. znak BR.01.0014.2.5.178.2014, natomiast Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa opinią Nr 824/2014 z dnia 26 sierpnia 2014r., znak BR-01.0014.2.3.246.2014 z zastosowaniem 80% bonifikaty.

W związku z powyższym, wobec uzyskania zgody merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa możliwym stało się przygotowanie projektu uchwały indywidualnej.

W projekcie uchwały uwzględniono zgodę na podjęcie uchwały indywidualnej oraz ustaloną wysokość bonifikaty.

W sprawach nieuregulowanych w uchwale indywidualnej przewidziano możliwość odpowiedniego stosowania przepisów 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 2010r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012r. poz. 7725, z 2013r. poz. 4655 i 5430, z 2014r. poz. 3439) z wyłączeniem §1 pkt. 3), 6), §8¹ ust. 1, §8³.

Wobec powyższego koniecznym stało się wyłączenie stosowania m.in. przepisu §8¹ ust. 1 uchwały kierunkowej regulującego kwestię wysokości bonifikat udzielanych przez Gminę Miejską Kraków przy sprzedaży lokali. W konsekwencji zasadnym stało się również wyłączenie przepisu §1 pkt 3) uchwały, który w końcowej części przewidywał możliwość zbycia lokali wynajętych za czynsz wolny, których najem trwa co najmniej 10 lat z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 70%, przewidzianej wyłączonym przepisem §8¹ ust. 1 lit.c) oraz definitywne wyłączenie lokali wynajętych za czynsz wolny usytuowanych w powołanych wyżej budynkach ze zbycia.

Zasadnym również stało się uwzględnienie w projekcie uchwały przepisu przewidującego, iż w przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat, liczonych od daty remontu do dnia, w którym lokal zostanie przeznaczony do zbycia; wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu, gdyż jego stosowanie na podstawie uchwały kierunkowej zostało wyłączone z uwagi na jego usytuowanie w przepisie §8¹ ust. 1 dotyczącym wysokości bonifikat.

Delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych uchwał, zawarta w § 8² ust. 7 uchwały, nie odnosi się do odpłatnie nabytych przez Gminę Miejską Kraków po 1 stycznia 1999r. lokali mieszkalnych. 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 najemców lokali w budynkach przy ul. Babińskiego 23b, 23c, 23d – odstępstwa, od wyrażonej w § 1 pkt 6, zasady niezbywania lokali. Kwestia procedowania przez Radę

Miasta Krakowa wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców 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 i 1072)) oraz gospodarki nieruchomościami (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805, 906 i 1200)).

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 9 maja 2014 r. znak BR-03.1511.34.2013.2014 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.