

ZARZĄDZENIE Nr 2079/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 10.08.2016 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 51 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 77% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 51 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 77% 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 51
usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 77% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 46 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 257/1, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00149878/6, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 77% 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. 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, z 2015 r. poz. 8385).

§ 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65) 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 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, z 2015 r. poz. 8385).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 51 usytuowany w budynku na os. 2 Pułku Lotniczego 46 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

Jak bowiem ustalono, Najemca pozostaje współwłaścicielem w udziale w wysokości 3/6 części nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki nr 111/7 o pow. 0,0168 ha, obręb 61, jednostka ewidencyjna Podgórze, położonej przy ul. Cechowej w Krakowie. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny sygn. akt I Ns 1783/86/P z dnia 8 grudnia 1986 r. w sprawie nabycia spadku Wnioskodawczyni nabyła udział w wysokości 1/3 części w stosunku do całości spadku natomiast na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny sygn. akt I Ns 1956/01/P z dnia 20 września 2001 r. w sprawie stwierdzenia nabycia spadku – nabyła udział w wysokości 1/2 części.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczyą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8² ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8² ust. 7 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 „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.”.

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, bierze się pod uwagę kryteria wynikające z §8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, badając ich występowanie po stronie najemcy.

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 wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona załączyła opinię biegłego sądowego z lipca 2010 r. z której wynika, że budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Cechowej w Krakowie jest budynkiem dwukondygnacyjnym jednolokalowym w zabudowie bliźniaczej. Budynek jest o konstrukcji murowanej z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej krytym dachówką ceramiczną. Strop nad piwnicą ceglany odcinkowy, nad parterem strop drewniany. Strych użytkowy niemieszkalny. Jest wyposażony w instalacje c.o. tj. ruraż i kaloryfery żeliwne tzw. „jedyńki”. Brak jest pieca zasilającego instalację c.o. Na dzień oględzin stwierdzono zły stan budynku, który jest ruiną techniczną i w każdej chwili grozi katastrofą budowlaną.

Zgodnie z przedłożonym przez Wnioskodawczynię operatem szacunkowym z dnia 28 października 2014 r. dotyczącym określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Cechowej sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość opisanej nieruchomości wynosi 44.325,00 zł. Jak wynika z ww. operatu na powyższej działce posadowiony jest budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej oraz budynek gospodarczy. „Budynek mieszkalny jednorodzinny wzniesiony został w tradycyjnej murowanej technologii, składa się z kondygnacji parteru i nieużytkowego strychu, jest częściowo podpiwniczony. Dach budynku dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, nieocieplony, pokryty jest dachówką

tzw. „płaszówką”. Strop nad piwnicą ceglany odcinkowy, nad parterem strop drewniany. Na wysokim parterze budynku mieszkalnego znajduje się przedpokój, wc, kuchnia i dwa pokoje o łącznej powierzchni użytkowej 49,59 m². Wykończenie posadzek w pomieszczeniach na parterze stanowią deski drewniane, częściowo pokryte wykładziną PCV. Wykończenie ścian stanowi powłoka farby malarskiej. Wc wyposażone jest w umywalkę i muszlę klozetową. Na kondygnacji piwnic znajduje się pomieszczenie o powierzchni 20,00 m², w którym znajduje się piec (na węgiel). Strych budynku jest w stanie surowym. Stolarka okienna w budynku stara drewniana skrzynkowa. Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania (piec na węgiel). Stan budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dzień wizji lokalnej ocenić można jako bardzo niekorzystny.”

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez Wnioskodawczynię lokalu mieszkalnym był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, tj. wymiana stolarki okiennej w grudniu 2006 r. na kwotę 2.888,25 zł. W okresie ostatnich 5 lat Najemca nie korzystał z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych, obniżki czynszu i dodatków mieszkaniowych.

Podjęcie decyzji odnośnie udzielenia bonifikaty w w/w sprawie pozostaje w kompetencji Rady Miasta Krakowa.

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 Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 8 września 2015 r. (opinia pozytywna nr 147/15), znak BR.01.0014.2.5.147.2015 proponując bonifikatę w wysokości 77%), zaś druga Komisja w dniu 22 września 2015 r. (opinia pozytywna nr 212/15), znak BR-01.0014.2.3.201.2015 oraz w dniu 2 lutego 2016 r. (opinia pozytywna nr 347/16), znak BR.01.0014.2.3.24.2016 proponując bonifikatę w wysokości 77%.

W związku z powyższym, wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych 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 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 7 października 2015 r. znak BR-01.0012.2.5.103.2015 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.