

ZARZĄDZENIE Nr 737/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 27.03.2017 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 32 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 8 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 61% 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, 1579, 1948) 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 32 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 8 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 61% 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 32
usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 8 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 61% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948) 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 2016 r. poz. 2147, 2260) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 32 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 8 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 16/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079664/1, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 61 % 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 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 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 2016 r. poz. 2147, 2260) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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 (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z w/w uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r.

Jak bowiem ustalono na podstawie umowy darowizny zawartej do Rep. A Nr 7124/2010 w dniu 21 października 2010 r. Wnioskodawca został współwłaścicielem w 7/20 części nieruchomości stanowiącej działkę nr 159, obr. 0015, o pow. 0,1320 ha położonej w miejscowości Wrocimowice, Gmina Radziemice, powiat proszowski, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1H 00036987/0. Ponadto nabył 1/4 części ww. nieruchomości na podstawie postanowienia sygn. akt INs 929/80/N z dnia 26.05.1980 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej – Huty w Krakowie Wydział I Cywilny. Jak wynika z powyższego aktu notarialnego w/w nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, murowanym, z kamienia i gliny parterowym, wybudowanym sto lat temu. Zgodnie ze sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego z 11.06.2016r. operatem szacunkowym dotyczącym określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodziennym o numerze porządkowym 29 posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym 159 położonej w miejscowości Wrocimowice, gmina Radziemice, powiat proszowski wartość w/w nieruchomości została określona na kwotę 78 478,00 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem 00/100), zaś wartość udziału należącego do Wnioskodawcy w wysokości 3/5 części została określona na kwotę w wysokości **47 087,00 zł** (słownie złotych: czterdzieści siedem tysięcy osiemdziesiąt siedem 00/100)

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawcy zachodzą negatywne przesłanki, wyłączające z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanymi przepisami *„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 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku w/w o nabycie 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 czerwca 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 Najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy podnieśli, iż wniosek o nabycie najmowanego przez Nich lokalu złożyli w 2004r. i gdyby wówczas był zrealizowany nie powstałyby okoliczności, które spowodowały utrudnienia przy rozpatrywaniu ich sprawy. Jak podkreślają problemy, z powodu których nie mogli nabyć lokalu mieszkalnego leżały po stronie Gminy Miejskiej Kraków. Należy nadmienić, iż w celu umożliwienia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku położonym na os. Hutniczym 8 w Krakowie było prowadzone postępowanie w sprawie regulacji stanu geodezyjno – prawnego dotyczącego budynków nr 8 i 9 na os. Hutniczym. Jak informują we wniosku, w międzyczasie zostały uregulowane sprawy spadkowe po rodzicach Wnioskodawcy w wyniku czego został on współwłaścicielem w udziale w wysokości 3/5 części wyżej opisanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, który według Najemców nie nadaje się do wykorzystania na cele mieszkaniowe. Ponadto Wnioskodawcy podnoszą, iż są w podeszłym wieku oraz mają problemy zdrowotne, zaś w najmowanym lokalu zamieszkują od czasów młodości. Z uwagi na okoliczność, że utrzymują się z emerytur, a znaczna część dochodów przeznaczają na leczenie, nie stać Ich na nabycie najmowanego lokalu po cenie rynkowej bez bonifikaty.

Wydział Mieszkalnictwa pismem nr ML-01.7123.1.60.2016.JZ z dnia 01.03.2016r. skierował Wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu. W dniu 24.03.2016r. został zawarty aneks do umowy z dnia 27.01.1961r. najmu lokalu mieszkalnego nr 32 położonego na os. Hutniczym 8 w Krakowie.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą 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 Najemców w/w lokalu w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych

Komisji opiniowała w/w wnioszek w dniach 30 sierpnia 2016 r. (opinia nr 467/16, znak BR.01.0014.2.5.223.2016) oraz 11 października 2016 r. (opinia nr 513/16 znak BR-01.0014.2.5.271.2016) proponując bonifikatę w wysokości 61%, zaś druga Komisja w dniach 13 września 2016r. (opinia nr 563/16 znak BR.01.0014.2.3.240.2016) oraz 25 października 2016r. (opinia nr 611/16 znak BR.01.0014.2.3.288.2016) proponując bonifikatę w wysokości 61%.

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 31 października 2016 r. znak BR-01.0012.2.5.373/2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.