

ZARZĄDZENIE Nr 756/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30.03.2017 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 35 usytuowanego w budynku przy ul. Siemaszki 37 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 86% 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 35 usytuowanego w budynku przy ul. Siemaszki 37 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 86% 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 35
usytuowanego w budynku przy ul. Siemaszki 37 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 86% 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 2016r. poz. 2147, 2260) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 35 usytuowanego w budynku przy ul. Siemaszki 37 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 286, obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083651/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 86 % 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 z 2016r. Dz. Urz. Woj. Małop. 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 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 (tekst jednolity z 2016r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią 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, małżonek Wnioskodawczyni jest współwłaścicielem w wysokości 1/8 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Skała przy ul. Bł. Salomei, gmina Skała, powiat krakowski, oznaczonej jako działka Nr 1380/1 o pow. 0,854 ha. Jak wynika z załączonego przez Wnioskodawczynię operatu szacunkowego wartości 1/8 części ww. nieruchomości sporządzonego w dniu 10.01.2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego wartość w/w udziału wynosi **26 875,00 zł** (słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć 00/100). Z operatu szacunkowego wynika, iż ww. budynek mieszkalny o pow. użytkowej 118,32m² jest to obiekt parterowy z przyziemem użytkowym, w którym znajduje się 5 pokoi, kuchnia, przedpokój, dwie łazienki, spiżarka dwie kotłownie ze składem opału. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 1380/1 i 1379/1, przy czym małżonek Wnioskodawczyni użytkuje część zachodnią o pow. 14,79m² dobudowaną w latach 80 – tych ubiegłego wieku.

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. 3i 4 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 oraz odnoszą się również do małżonka najemcy.

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 11czerwca 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 wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Jak podnosi Wnioskodawczyni posiadanie przez małżonka formalnego tytułu jako współwłaściciela tej nieruchomości nie daje Jej jednak jakichkolwiek realnych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tym budynku, z przyczyn zarówno prawnych, jak i techniczno-budowlanych. Małżonek zamieszkuje tam w bardzo trudnych warunkach, ze względu na miejsce pracy wraz ze swoją matką, siostrą oraz bratem.

Z powyżej opisanych przez Najemczynię lokalu przyczyn, udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o którym wyżej mowa, nie mógł zabezpieczać ich potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawczyni podnosi również, iż bardzo dba stan techniczny najmowanego lokalu, przeprowadziła w nim wiele remontów nie korzystając z pomocy Gminy Miejskiej Kraków, wymieniła okna na plastikowe, drzwi balkonowe dwuskrzydłowe, piecyk, kuchenkę gazową i zlewozmywak w kuchni, wannę w łazience oraz dokonywała wielokrotnie konserwacji ścian i parkietu. Mieszkając tak długi czas w przedmiotowym mieszkaniu zżyła się z pozostałymi mieszkańcami budynku, oraz nigdy nie zalegała z zapłatą czynszu.

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 Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek Najemcy w/w lokalu w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała w/w wniosek w dniu 4 listopada 2014r. (opinia pozytywna nr 1146/14), znak BR.01.0014.2.5.314.2014 proponując bonifikatę w wysokości 86%), zaś druga Komisja w dniu 10 lutego 2015 r. (opinia pozytywna nr 30/15 znak BR-01.0014.2.3.19.2015 proponując bonifikatę w wysokości 86%).

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 25 marca 2015 r. znak BR-01.0012.2.5.161/2014/15 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.