

ZARZĄDZENIE Nr 1236/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23.05.2017 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 111 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78% 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 111 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78% 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 111
usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 78% 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 111 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 257/3, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00148875/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 78 % 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 5098/2000 w dniu 30.11.2000 r. Wnioskodawca został współwłaścicielem w 1/2 części nieruchomości o pow. 19a40m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. Kazimierza Pluty-Czachowskiego (poprzednio: ul. Plac Marii Turzyny) w Krakowie. Wartość przedmiotu umowy została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 30 000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści tysięcy 00/100), zaś wartość udziału należącego do Wnioskodawcy w wysokości 1/2 części została określona na kwotę w wysokości 15 000,00 zł (słownie złotych: piętnaście tysięcy 00/100). Jak wynika z wyżej przywołanej umowy, przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest o znacznym stopniu zużycia starym, zniszczonym jednorodinnym budynkiem mieszkalnym, drewnianym bez wody, gazu, kanalizacji, niezamieszkałym bez podpiwniczenia, nadającym się do generalnego remontu. Zgodnie zaś z operatem szacunkowym z dnia 07.10.2015r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Paulinę Walkowicz-Gorajczyk, wartość wyżej opisanej nieruchomości została określona na kwotę w wysokości 71 884,00 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery 00/100), natomiast wartość udziału w wysokości 1/2 części została określona na kwotę w wysokości 35 942,00 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa 00/100).

W świetle obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców 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 w najmowanym lokalu zamieszkują od 1985r., na bieżąco prowadzone są przez Nich remonty. Wraz z Najemcami zamieszkuje trójka ich dzieci. Wnioskodawcy podnoszą, iż są osobami schorowanymi, Najemczyni posiada II grupę inwalidzką i od 2001r. przebywa na rencie, zaś Najemca pozostaje zarejestrowany w Urzędzie Pracy, posiada III grupę niepełnosprawności na stałe i ma problemy ze znalezieniem pracy, w związku z czym Wnioskodawczyni podjęła pracę w Zakładzie Pracy Chronionej na ½ etatu.

Wydział Mieszkalnictwa pismem nr ML-01.7123.1.461.2015.MG z dnia 06.03.2015r. potwierdził aktualność tytułu prawnego do najmowanego lokalu mieszkalnego.

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 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 wniosek w dniu 03 listopada 2015 r. (opinia nr 199/15, znak BR.01.0014.2.5.199.2015) proponując bonifikatę w wysokości 78%, zaś druga Komisja w dniu 17 listopada 2015 r. (opinia nr 282/15 znak BR-01.0014.2.3.271.2015) proponując bonifikatę w wysokości 78%.

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 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.