

ZARZĄDZENIE Nr 2109/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.08.2017 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 21 usytuowanego w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74 % 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, Dz.U. z 2017 r. poz.730, 935) 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 21 usytuowanego w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74 % 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 21
usytuowanego w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 74 % 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, 1579, 1948, Dz.U. z 2017 r. poz.730, 935) 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, Dz. U. z 2017r. poz. 624, poz. 820) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 21 usytuowanego w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 31/2, obręb 8 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00153850/5, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 74 % 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny położony przy ul. Praskiej 67/21 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, Dz. U. z 2017r. poz. 624, poz. 820) 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 Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W sprawie udzielenia bonifikaty Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały.

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Najemczynię pismem z dnia 14.07.2016 r. o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 21 usytuowany w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W toku prowadzonego postępowania ustalono na podstawie dokumentów złożonych przy księdze wieczystej KR1P/00000050/0, że w/w jest współwłaścicielką w 1/6 części nieruchomości stanowiącej działkę nr 33 o pow. 0,0629 ha zabudowanej drewnianym domem położonym w Krakowie przy ul. Zielnej i budynkiem gospodarczym oraz działki nr 34 o pow. 0,0252 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym.

Z kolei w dniu 5 sierpnia 2016 r. Wnioskodawczynie wraz ze swoją córką umową o dział spadku zawarła w formie aktu notarialnego do Repertorium A: 3252/2016 dokonały działu spadku po synu Wnioskodawczynie w ten sposób, że:

1. wchodzący w skład spadku udział wynoszący 2/6 części we współwłasności nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb nr 9, utworzonej z działki nr 33 o powierzchni 0,0629 ha nabywa córka,
2. wchodzący w skład spadku udział wynoszący 2/6 części we współwłasności nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb nr 9, utworzonej z działki nr 34 o powierzchni 0,0252 ha nabywa córka, bez spłat i dopłat.

Stawające podały w umowie o dział spadku wartość udziałów we współwłasności nieruchomości będących przedmiotem działu na kwotę 100.000 zł.

Nadto, w toku procedowania wniosku o podjęcie uchwały indywidualnej Wnioskodawczynie przedłożyła operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr 33, obręb 9, Podgórze, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i gospodarczym objętej kw Nr KR1P/00000050/0, położonej w Krakowie ul. Zielna, w którym wartość rynkowa nieruchomości ustalona została na kwotę 161.000 zł. Operat nie obejmuje działki Nr 34.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczynie negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 w zw. z ust. 4 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 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądowo separacji.

Realizacja wniosku Najemczyni 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 najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz.

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2016 r. skierowanym do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona podniosła m.in., że była współwłaścicielką 1/6 części nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 0,0629 ha zabudowanej drewnianym domem położonym przy ul. Zielnej, którą nabyła drogą spadku po synu. Nigdy nie miała planów związanych z użytkowaniem tej nieruchomości i drogą dalszego postępowania spadkowego nieruchomość ta została własnością jej córki.

Z przedłożonego przez Wnioskodawczynię do akt sprawy operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wynika, że wartość rynkowa prawa własności działki ewidencyjnej Nr 33, obręb 9, Podgórze, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym objętej kw Nr KR1P/00000050/0, położonej w Krakowie ul. Zielna, ustalona została na kwotę 161.000 zł. Operat nie obejmuje działki Nr 34. Działka nr 33 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym parterowym przykrytym dwupołaciowym dachem w zabudowie wolnostojącej. Konstrukcja budynku drewniana, powierzchnia zabudowy 55,60 m², powierzchnia użytkowa 37 m², kubatura 140m³.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 14 października 2016 r. wynika m.in., iż począwszy od dnia 01.01.2010 r. Wnioskodawczyni nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności, jak również nie skorzystała z obniżki czynszu, a w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował również, odnosząc się do posiadania przez Wnioskodawczynię udziału w działkach nr 33 oraz nr 34, iż niecelowym jest wypowiedzanie umowy najmu w oparciu o zapis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150).

Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 1 grudnia 2015 r. znak ML-01.7123.1.1359.2015.DD potwierdził Wnioskodawczyni tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 21 położonego w budynku przy ul. Praskiej 67 w Krakowie.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany 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 28 lutego 2017 r. (opinia pozytywna nr 630/17), znak BR.01.0014.2.5.630.2017 proponując bonifikatę w wysokości 74 %), zaś druga Komisja w dniu 14 marca 2017 r. (opinia pozytywna nr 734/17 znak BR-01.0014.2.3.52.2017 proponując bonifikatę w wysokości 74 %).

Najemca zaakceptował proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 20 marca 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.448.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.