

ZARZĄDZENIE Nr 2120/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22.08.2018 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 174 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 174 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56 % 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 174
usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 56 % 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 2018r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 174 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 62, obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075943/3, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 56 % 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 nr 174 położony na os. Kolorowym 16 zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089) 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 świetle obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wnioskodawców 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 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

Jak bowiem ustalono, najemca aktem notarialnym Rep A Nr 685/2015 z dnia 6 sierpnia 2015r. darował swojej córce udział w wysokości 1/6 części nieruchomości stanowiącej działkę nr 150/1, o pow. 0,0656 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. około 110 m², położonej przy ul. Strażackiej w Krakowie. Jak wynika z przywołanego aktu notarialnego umowy darowizny, wartość udziału w wysokości 1/6 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym została określona na kwotę w wysokości 80.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych). Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawców majątkowych w dniu 25.09.2015r. wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 76.856,00 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych).

W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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 pozytywnych opinii

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 najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczynie podniosła m.in., iż udział w nieruchomości położonej przy ul. Strażackiej w Krakowie zabudowanej budynkiem mieszkalnym, najemca nabył jako spadkobierca ustawy po zmarłej matce. Budynek mieszkalny wybudowany został na początku lat pięćdziesiątych i pomimo upływu ponad dwudziestu lat od rozpoczęcia jego budowy, ze względu na brak środków finansowych pierwsze piętro nie zostało wykończone. Na parterze zamieszkują ojciec najemcy, siostra oraz jej syn. Ponadto wnioskodawczynie podkreśliła, iż w przedmiotowej sprawie należy uwzględnić inne okoliczności, w tym sytuację finansową. Najemcy, według pisma z dnia 8 lipca 2015r., uzyskują miesięczny dochód w łącznej wysokości 1.966,70 zł, a ich miesięczne koszty utrzymania kształtują się na poziomie 1.265,91 zł. Najemcy wskazali jednocześnie na swoje dolegliwości zdrowotne, na potwierdzenie czego zostały przedłożone zaświadczenia lekarskie.

Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 08.12.2015r. znak: ML-01.7123.1.1434.2015.MP potwierdził wnioskodawcom tytuł prawny do najmowanego przez Nich lokalu mieszkalnego.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany 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 wyżej wymienionych w

przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na lch rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 30 sierpnia 2016 r. (opinia pozytywna nr 466/16), znak BR.01.0014.2.5.222.2016 proponując bonifikatę w wysokości 56 %), zaś druga Komisja w dniu 13 września 2016 r. (opinia pozytywna nr 564/16 znak BR-01.0014.2.3.241.2016 proponując bonifikatę w wysokości 56 %).

Najemcy zaakceptowali 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 22 września 2016 r. znak BR.01.0012.2.5.330.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.