

ZARZĄDZENIE Nr 2892/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.10.2018 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 10 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 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 10 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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 10
usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 79 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 10 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 145/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00070366/9, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 79 % 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 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Lokal mieszkalny nr 10 położony na os. Ogrodowym 15 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie, pełnomocnik najemców ww. lokalu mieszkalnego został poinformowany pismem z dnia 25.11.2014r. o przyczynach wyłączających ten lokal ze sprzedaży z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 powołanej uchwały, zgodnie z którym: *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) na terenie województwa małopolskiego.”*

Jak ustalono, najemca (wspólnajemca) wnioskowanego lokalu nabył spadek (w udziale wynoszącym 1/3 części) po ojcu, będącym w dacie zgonu współwłaścicielem (w udziale ½ części) lokalu mieszkalnego położonego na os. Uroczym w Krakowie.

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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 11.06.2008r. *„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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

Korzystając ze wskazanej możliwości, wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na ich rzecz.

Wartość posiadanego przez najemcę (wspólnajemcę) udziału 1/6 części w lokalu mieszkalnym położonym na os. Uroczym w Krakowie, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 3.09.2015r. przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę: 22.617,00 zł, która to została przyjęta do obliczenia algorytmu.

Zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wnioskodawcy przedstawiono jego wynik.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, wnioskodawcy poinformowali, że odziedziczony lokal jest zajmowany przez matkę wnioskodawcy, a ponadto jego lokalizacja (IV-te piętro bez windy) uniemożliwia korzystanie przez wnioskodawczynię, która jest inwalidką.

Pismem z dnia 6.08.2015r. (nr ML-01.7124.249.2015.KZ) Wydział Mieszkalnictwa UMK poinformował, że jedynymi najemcami lokalu mieszkalnego położonego na os. Ogrodowym 15/10 pozostają wnioskodawcy, natomiast fakt posiadania przez najemcę udziału w lokalu na os. Uroczym nie stanowi podstawy do podejmowania działań mających na celu rozwiązanie umowy najmu.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 5.02.2018r. znak FM.6-443-33/10/18 wynika m.in., że najemcy przedmiotowego lokalu nie skorzystali z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego ani też obniżek czynszu w terminie 5 lat. W wymienionym lokalu mieszkalnym nie przeprowadzono również remontów ze środków Gminy Miejskiej Kraków w okresie ostatnich 10 lat.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz wnioskodawców lokalu nr 10 na os. Ogrodowym 15 w Krakowie z bonifikatą pozostaje w kompetencji merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono stosowny opis do skierowania na Komisję.

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 wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 11.09.2018r. (opinia pozytywna nr 1103/18, znak BR.01.0014.2.5.1103.2018) proponując bonifikatę w wysokości 79 %, zaś druga Komisja w dniu 9.10.2018r. (opinia pozytywna nr 1331/18, znak BR-01.0014.2.3.309.2018) również proponując bonifikatę w wysokości 79 %).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta, jest realizowana w ramach posiadanego zasobu. Nie wymaga zwiększenia

zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.