

ZARZĄDZENIE Nr 2961/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.10.2018 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 108 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 41 % bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 108 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 41 % 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 108
usytuowanego w budynku na os. Handlowym 8 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 41 % 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 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, 1089,1496,1693,1669,1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 108 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 8 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 26, obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075746/2, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 41% 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.

§ 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 108 usytuowany na os. Handlowym 8 w Krakowie 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, 1089,1496,1693,1669,1716) 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 przedmiotowej sprawie Wnioskodawczyni została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 108 usytuowany w budynku położonym na os. Handlowym 8 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - 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 postępowania wyjaśniającego ustalono iż, najemczyni zbyła na mocy aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. A Nr 2526/2015 z dnia 27.07.2015r. udział wynoszący ½ część w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w budynku na os. Zielonym 19 w Krakowie, o pow. 48,88 m², który nabyła na podstawie aktów poświadczenia dziedziczenia z dnia 01 października 2014 r. Rep. A Nr 1200/2014 i Rep. A Nr 1204/2014 .

Wartość ww. udziału została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 108 500,00 zł (słownie złotych: sto osiem tys. pięćset złotych 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.”*

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku 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 11.06.2008 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 najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni poinformowała, iż lokal na os. Zielonym 19 w Krakowie to mieszkanie, którego była współwłaścicielką w 1/2 części na mocy Aktów Poświadczenia Dziedziczenia z daty 01.10.2014 r. Rep. A nr 1200/2014 i Rep. A 1204/2014 po zmarłych rodzicach /ojcu zmarłym 14.05.2009r i matce zmarłej 16.08.2014r./, a następnie sprzedała je po śmierci matki, aby móc uregulować zobowiązania finansowe, które zaciągnęła w latach poprzednich, w tym część należności czynszowych, wykonać generalny remont najmowanego lokalu.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 4 czerwca 2018r. wynika, że w w/w lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, jak również w okresie ostatnich 5 lat najemczynie nie uzyskała dodatku mieszkaniowego oraz obniżki czynszu, korzystała natomiast z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych.

Podjęcie decyzji w przedstawionej wyżej sprawie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa, które w przypadku pozytywnej opinii proponują również wysokość udzielanej bonifikaty.

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 najemczynie w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała powyższy wniosek w dniu 25 września 2018 r. (opinia pozytywna nr 1119/18), znak BR.01.0014.2.5.1119.2018 proponując bonifikatę w wysokości 41 %), zaś druga Komisja w dniu 9 października 2018r. (opinia pozytywna nr 1334/18 znak BR.01.0014.2.3.312.2018 proponując bonifikatę w wysokości 41 %).

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.

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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.