

ZARZĄDZENIE Nr 1029/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 06.05.2019 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 96 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 1 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 2019 r. poz. 506) zarządzają 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 96 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 1 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 96 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 1 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 poz. 1509, Dz.U. z 2019 poz. 270, 492) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 96 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 1 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 187, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078413/0, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 78 % od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały nr 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 96 położony w budynku na os. Centrum C 1 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 poz. 1509, Dz.U. z 2019 poz. 270, 492) 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 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).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 96 usytuowanym na os. Centrum C1 w Krakowie składająca się z działki nr 187, obr. 50, jed. ew. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00078413/0 była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716, 2540, Dz.U. z 2019 poz. 270). Zaświadczeniem z dnia 30.01.2019 r. znak GS-09.6826.4.45.2019.SA Nr 141 wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa potwierdzono, że prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uległo przekształceniu w prawo własności.

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 96 usytuowany w budynku na os. Centrum C 1 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak wynika z treści aktu notarialnego umowy darowizny zawartej do Rep. A nr 1875/2013, w dniu 03.06.2013 r. Wnioskodawca zbył nieruchomość położoną w miejscowości Czulice gmina Kocmyrzów-Luborzyca, powiat krakowski, woj. małopolskie, stanowiącą zabudowaną działkę, o powierzchni 9 a, obr. 0002 Czulice na rzecz syna. Wartość nieruchomości została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 20 000,00 zł.

Natomiast w trakcie weryfikacji wniosku przed przekazaniem informacji pod obrady właściwych merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa ustalono dodatkowo, iż Wnioskodawczyni na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Brzesku Wydział I Cywilny z dnia 02.03.2005 r. sygn. akt I Ns 17/05 nabyła w drodze spadku po matce udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część, w skład którego weszła nieruchomość położona we wsi Uszew gm. Gnojnik powiat brzeski, składająca się z działek ewidencyjnych o łącznej pow. 0,97 ha wraz z zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi. Wartość rynkowa całej nieruchomości położonej we wsi Uszew składającej się z w/w działek wraz z zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi będącymi przedmiotem spadku po matce w/w została określona na kwotę 17.606,00 zł. Na podstawie wydanego przez Urząd Skarbowy w Brzesku dnia 12.07.2006 r. znak PO/4300-313-314/06 „Wezwania do podwyższenia wartości rzeczy/Praw Majątkowych”. W ocenie Urzędu Skarbowego podana przez Wnioskodawczynię wartość nieruchomości położonych we wsi Uszew będąca przedmiotem spadku nie odpowiadała wartości rynkowej z dnia uprawomocnienia się postanowienia w/w Sądu Rejonowego w Brzesku. Wobec czego udział Wnioskodawczyni w spadku tj. $\frac{1}{2}$ części odpowiadał kwocie 8.803,00 zł /osiem tysięcy osiemset trzy złote 00/100/.

Następnie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Brzesku Wydział I Cywilny z dnia 1.02.2012 r. sygn. akt I Ns 20/12 z wniosku Wnioskodawczynie - dokonano działu spadku po matce w ten sposób, że na wyłączną własność przyznano Wnioskodawczynie zabudowaną domem mieszkalnym o pow. 50 m², działkę o pow. 04 a, położoną w Uszwi, którą następnie aktem notarialnym „umowy darowizny” z dnia 16.03.2012 r. Rep.A/1173/2012 w/w podarowała synowi, określając wartość darowizny na kwotę 5.000,00 zł /pięć tysięcy złotych/. Wobec wątpliwości dotyczących podanych wartości posiadanych nieruchomości, poproszono Wnioskodawców o sporządzenie operatów szacunkowych określających wartości na dzień zbycia nieruchomości położonych w Czulicach i Uszwi. Pismem z dnia 11.09.2018 r. Wnioskodawcy oświadczyli, iż rzeczoznawca majątkowy odmówił wykonania takich operatów ze względu na fakt, iż Wnioskodawcy nie są właścicielami w/w nieruchomości, a obdarowani synowie nie wyrazili zgody na wgląd w dokumentację oraz dokonanie wycen nieruchomości stanowiących ich własność. Wobec czego do obliczeń zbytych nieruchomości przyjęto kwoty podane w aktach notarialnych „ Umów Darowizny” z dnia 03.06.2013 r. Rep.A.nr 1875/2013 i z dnia 16.03.2012 r. Rep.A. 1173/2012.

W świetle obecnie 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 (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.*”

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Wnioskodawców 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 ogólnej 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 odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń 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. W związku z powyższym do obliczenia algorytmu przyjęto dane wynikające z aktu notarialnego „Umowy Darowizny” z dnia 03.06.2013 r. Rep.A 1875/13 oraz z dnia 16.03.2012 r. Rep.A. 1173/2012, oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę określającego wartość najmowanego lokalu od Gminy Miejskiej Kraków.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Urzędu Miasta Krakowa, Najemcy podnieśli, iż budynek mieszkalny położony w Czulicach nie nadawał się do zamieszkania, dopiero po dokonaniu darowizny na rzecz syna rozpoczęto w nim prace remontowe. Jednocześnie podkreślili, że od 60 lat zamieszkują wraz z synem najmowany lokal mieszkalny nr 96 usytuowany na os. Centrum C1, w którym wykonali z własnych środków finansowych prace remontowe.

Pismem Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 09.02.2016 r. znak ML-01.7123.1.70.2016.EP potwierdzono Wnioskodawcom tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 96 przy os. Centrum C nr 1.

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, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionego. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 09.10.2018 r. (opinia pozytywna nr 1159/18, znak BR.01.0014.2.5.1159.2018) proponując bonifikatę w wysokości 78 %, zaś druga Komisja w dniu 06.11.2018 r. (opinia pozytywna nr 1396/18, znak BR.01.0014.2.3.374.2018) proponując również bonifikatę w wysokości 78 %.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – 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 uzasadnionym 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 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.