

ZARZĄDZENIE Nr 1433/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.06.2019r.

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 16 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 76 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506) 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 16 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 76 % 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 16 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 76 % 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 2019r. 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 (tekst jednolity Dz.U.2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. 2017 poz. 1509, z 2019r. poz. 270, 492, 801) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 16 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 316, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075935/4, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 76 % 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 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 16 położony na os. Centrum A 6 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. 2017 poz. 1509, z 2019r. poz. 270, 492, 801) 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 przedmiotowej sprawie Najemcy lokalu mieszkalnego nr 16, zlokalizowanego w budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie zostali poinformowani pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści ówczynie obowiązującego przepisu §1 pkt 11 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych. Z kolei pismem z dnia 20 lutego 2015 r. znak GS-04.7125.4.674/09 poinformowano Najemców o treści przepisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz ust. 3 uchwały oraz poproszono wnioskodawców o ujawnienie w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie zmian wynikających z:

- aktu poświadczenia dziedziczenia (Rep. A nr 9201/2010) z dnia 9.11.2010r.
- postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty (sygn. akt INs 1799/11/N) z dnia 17.11.2011r.

Jak ustalono, rodzice Najemczyni – byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Ojciec Najemczyni zmarł w dniu 16.04.1998 roku, a spadek po nim nabyli między innymi jego żona oraz córka – Wniokodawczyni nabycia komunalnego lokalu mieszkalnego, obie po ¼ części. Powyższe potwierdza dostarczony do akt sprawy Akt Poświadczenia Dziedziczenia sporządzony przez notariusza w dniu 09.11.2010 roku, Rep A 9201/2010. W dniu 17.09.2011 r. zmarła Matka Wniokodawczyni, jednakże na podstawie Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 17 listopada 2011 r. Sygn. akt INs 1799/11/N ustalono, że spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego nabył w całości wprost syn.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wniokodawców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 i 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) wiecznym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego (...). 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 sądownie separacji.

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 11.06.2008 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 Wnioskodawcy 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 stanowiące załącznik do niniejszej informacji.

W/w informacja została sporządzona na podstawie przedłożonego w dniu 16 grudnia 2015 r. przez Najemczynię operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości w Krakowie przy ul. Niepokalanej Panny Marii działki o pow. 0,0982ha i o pow. 0,3065ha, obręb 0056 Nowa Huta, sporządzonego w dniu 8 grudnia 2012r., z którego wynika, że wartość nieruchomości na datę wyceny wynosiła 299.200,00 zł. Zgodnie z treścią w/w operatu zabudowę jednej z działek stanowi wolnostojący jednorodzinny budynek

mieszkalny, parterowy i budynek gospodarczy o powierzchni 45 m². Zakres wyceny obejmuje wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, a celem wyceny jest określenie wartości rynkowej do ustalenia zachowku. Działka ta położona jest na terenie dzielnicy Czyżyny, sąsiaduje z zabudową jednorodzinną, usytuowany jest na niej drewniany budynek mieszkalny w katastrofalnym stanie oraz nowo wybudowany budynek usługowy. Przylegająca do budynku dobudówka wykonana jest w konstrukcji murowanej. Budynek usługowy jest również wykonany w konstrukcji murowanej. Jak wynika z pkt 5.3. operatu szacunkowego działka ta położona jest na terenach M3U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, druga z działek położona jest na terenach M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.

W dniu 1 lutego 2017 r. Najemczyni dostarczyła skierowanie ML-01.7123.1.1266.2015.MP z dnia 20 listopada 2015 r. oraz aneks do umowy najmu z dnia 14.12.2015 r., deklarując, że prawomocne orzeczenie sądu dotyczące ustalenia właścicieli nieruchomości przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie dostarczy w późniejszym terminie.

W dniu 12 marca 2018 r. do akt sprawy dołączono kopię postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 11 stycznia 2018r. Sygn. akt I Ns 844/15/N o umorzeniu postępowania oraz kopię ugody sądowej z dnia 11 stycznia 2018 r. Sygn. akt I Ns 844/15/N, z której wynika m.in., iż w wyniku działu spadku po Ojcu Najemczyni, podziału majątku wspólnego małżeńskiego Rodziców Najemczyni oraz zniesienia współwłasności prawo własności nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o pow. 0,0982ha oraz o pow. 0,3065ha otrzymuje na wyłączną własność brat Najemczyni.

Z kolei w dniu 19 marca 2018 r. Wnioskodawcy złożyli aktualne oświadczenie najemcy oraz zapewnienie o posiadaniu udziału 1/16 części w nieruchomości przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie. Treść zapewnienia została skorygowana przez Wnioskodawczynię w dniu 9 maja 2018 r., natomiast przez Wnioskodawcę (męża Wnioskodawczyni) w dniu 29.06.2018 r. poprzez wskazanie, że udział w nieruchomości przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie wynosił 1/8 części.

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 zostali również zapoznani z algorytmem stosowanym przez merytoryczne komisje Rady Miasta Krakowa. Do obliczenia algorytmu przyjęto 1/8 części wartości nieruchomości przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie wynikającej z powołanego wyżej operatu szacunkowego.

Pismem z dnia 30 lipca 2018 r. Wnioskodawcy zostali poproszeni o dostarczenie aktualnego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości przy ul. Niepokalanej Panny Marii w Krakowie. W dniu 13 sierpnia 2018 r. podczas wizyty w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta Wnioskodawcy oświadczyli, iż nie są obecnie właścicielami przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym proszą o przyjęcie do algorytmu wartości z operatu znajdującego się w aktach pomimo daty jego sporządzenia i celu sporządzenia, gdyż obecnie nie mają możliwości wykonania nowego operatu szacunkowego.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 10 czerwca 2015 r. znak FM.6-443-27/82/15 wynika m.in., że najemcy przedmiotowego lokalu począwszy od dnia 01.01.2009r. nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jak również nie skorzystali z obniżki czynszu ani z dodatku mieszkaniowego. W wymienionym lokalu mieszkalnym w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz Wnioskodawców lokalu mieszkalnego z bonifikatą pozostaje w kompetencji merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono stosowny opis do skierowania na Komisje.

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 Wyżej Wymienionych w dniu 9 października 2018 r. (opinia pozytywna nr 1165/18), znak BR.01.0014.2.5.1165.2018 proponując bonifikatę w wysokości 76 %), zaś druga Komisja w dniu 6 listopada 2018 r. (opinia pozytywna nr 1400/18), znak BR.01.0014.2.3.378.2018.

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.

W budynku na os. Centrum A 6 w Krakowie lokale mieszkalne zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego na przynależnych do lokali udziałach w gruncie. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 916) z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego działki nr 316 obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta przekształciło się w prawo własności, co potwierdza wydane w dniu 29.03.2019r. zaświadczenie.

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 2018 r. poz. 1984, Dz.U. z 2019r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe, przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.