

ZARZĄDZENIE Nr 2129/2018
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 21 usytuowanego w budynku na os. Uroczym 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 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 21 usytuowanego w budynku na os. Uroczym 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % 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 21 usytuowanego w budynku na os. Uroczym 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % 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 2018 r. 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., 50, 121, 650, 1000, 1089) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 21 usytuowanego w budynku na os. Uroczym 3 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 239, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090889/7, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 70 % 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 21 położony na os. Uroczym 3 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. 50, 121, 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. a) oraz ust. 3 i 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego i odnoszą się do najemcy i małżonka najemcy.

Jak ustalono współnajemca był współwłaścicielem w wysokości 1/4 części udziału w lokalu mieszkalnym nr 17 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Rydla 16 w Krakowie, o pow. 33,35 m², objętego księgą wieczystą Nr KR1P/00234581/0. Powyższy udział w wyżej opisanym lokalu ww. nabył w drodze dziedziczenia po zmarłych rodzicach. Na podstawie aktu notarialnego Rep A Nr 1174/2016 z dnia 18.04.2016r. umową darowizny zbył udział w wysokości 1/4 części opisanej powyżej lokalu mieszkalnego na rzecz swojej siostry.

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 najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymienieni podnieśli m.in., iż wniosek o wykup lokalu mieszkalnego nr 21 usytuowanego w budynku położonym na os. Uroczym 3 w Krakowie został złożony w dniu 31.01.2013 r. Wnioskodawcy wyjaśnili, że ich sytuacja osobista jest ciężka i z korespondencji kierowanej do Wydziału Skarbu Miasta wynika, że po wykupieniu lokalu będą zmierzać do zamiany lokalu na dwa mniejsze mieszkania. Jak wynika z aktu notarialnego Rep A Nr 1174/2016 z dnia 18.04.2016r. strony umowy określiły wartość przedmiotu darowizny tj. 1/4 części udziału w lokalu mieszkalnym nr 17 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Rydla 16 w Krakowie na kwotę w wysokości 40 000,00 zł. zaś wartość tego udziału w operacie szacunkowym z dnia 16.12.2015r. została określona na kwotę 41 109,00 zł.

Pismem znak ML-01.7123.1.1410.2015.JŻ z dnia 1.12.2015 r. skierowanym do najemców lokalu mieszkalnego nr 21 usytuowanego w budynku na os. Uroczym 3, w Krakowie Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził wnioskodawcom tytuł prawny do przedmiotowego lokalu informując że umowa najmu nie została wypowiedziana.

Z pisma Zarządu Budynków Komunalnych Nr FM.6-443-25/32/16 z dnia 5.02.2016r. wynika, że najemcy nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jak również nie uzyskali obniżki czynszu z tytułu niskiej emisji dochodowości gospodarstwa domowego. Nadto w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powyższe informacje potwierdzone zostały również w karcie informacyjnej mieszkania z dnia 21.05.2018r.

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.

W dniu 11.04.2017 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa zaopiniowała pozytywnie wniosek najemców (opinia nr 663/17 znak BR.01.0014.2.5.663.2017) proponując bonifikatę w wysokości 70 %. W dniu 25.04.2017 r. Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa również zaopiniowała pozytywnie (opinia nr 773/17 znak BR-01.0014.2.3.91.2017) wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na lch rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 70% bonifikaty.

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 23 maja 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.467.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.