

ZARZĄDZENIE Nr 2131/2018
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 75 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 26% 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 r. 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 75 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 26% 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 75
usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 26% 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 (t.j. Dz. U. nr 2018 poz. 50, 121, 650, 1000, 1089) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanego w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 62, obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075943/3, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 26% od ceny lokalu, a także od I 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 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 75 położony w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. nr 2018 poz. 50, 121, 650, 1000, 1089) 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 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 przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 75 usytuowany w budynku na os. Kolorowym 16 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Pani Violetcie Ferst przysługiwało na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni 26,03 m² położonego na os. Strusia 9/68 w Krakowie. Wnioskodawczyni wspólnie z mężem, Panem Markiem Ferst rozporządzili ww. prawem na rzecz córki dokonując darowizny na podstawie umowy notarialnej Rep. A Nr 176/2016 z dnia 11 marca 2016 r. Strony umowy określiły wartość przedmiotu darowizny na kwotę 140.000,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 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 lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej separacji”*.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy 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 (...) *„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 wyżej możliwości Najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni podnosiła m.in., że w najmowanym lokalu mieszkalnym mieści się Jej centrum życiowe, gdzie zamieszkuje od 1984 r. wraz z rodziną. Pani Violetta Ferst wskazała również, że obecnie jest wdową, w sposób terminowy reguluje opłaty związane z najmem i nie posiada majątku umożliwiającego nabycie Jej przedmiotowego lokalu za cenę rynkową. Wnioskodawczyni wyjaśniła ponadto, że uprzednio nabyty do majątku wspólnego lokal położony na os. Strusia 9/68 w Krakowie darowała córce i nie posiada innej nieruchomości ani praw gwarantujących zaspokojenie Jej potrzeb mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Krakowa skierowaniem znak ML-01.7123.1.197.2016.JZ z dnia 19.04.2016 r. wskazał wyżej Wymienioną do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 75 położonego na os. Kolorowym 16 w Krakowie. Powyższy aneks został zawarty 05.05.2016 r.

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 wymienionej. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 10.04.2018 r. (opinia pozytywna nr 966/18, znak BR.01.0014.2.966.2018) proponując bonifikatę w wysokości 26%, zaś druga Komisja w dniu 24.04.2018 r. (opinia pozytywna nr 1140/18, znak BR.01.0014.2.3.118.2018) proponując również bonifikatę w wysokości 26%.

Najemczyni zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.