

ZARZĄDZENIE Nr 1356/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 07.06.2019 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 47 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% 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 47 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% 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 47
usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 90% 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, 801) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 47 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 228, obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00085045/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 90% 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 47 położony w budynku na os. Przy Arce 18 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, 492,801) 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 (t.j. 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 47 usytuowany w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż wnioskodawczyni w 2014 r. nabyła w drodze umowy sprzedaży za kwotę 240.000,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku na os. Kościuszkowskim w Krakowie. Wyżej wymieniona czynność prawna miała związek z uprzednio zawartą umową powierniczą, w której wnioskodawczyni zobowiązała się nabyć do swojego majątku za pieniądze siostrzenicy lokal mieszkalny, aby w oznaczonym terminie na żądanie uprawnionej przenieść go na Jej rzecz. W wykonaniu umowy powierniczej Wnioskodawczyni przeniosła spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu na swoją siostrzenicę aktem notarialnym z dnia 09.03.2018 r., Rep. A Nr 253/2018.

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. c) 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 uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”*.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po wartości rynkowej określonej 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 Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z ww. kryteriów Wnioskodawczynie przedłożyła akt notarialny z dnia 23.09.2014 r., Rep. A Nr 15732/2014, z którego wynika, że lokal mieszkalny na os. Kościuszkowskim został nabyty za kwotę 240.000,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych). Natomiast wartość najmowanego od Gminy Miejskiej Kraków lokalu usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 18 w Krakowie zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 29.06.2017 r. wynosi 166.927,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem zł).

W odniesieniu do drugiego z ww. kryteriów (w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa) Wnioskodawczynie podnosiła, że tylko formalnie pozostawała właścicielką lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku na os. Kościuszkowskim albowiem nabyła go za środki pieniężne swojej siostrzenicy z późniejszym obowiązkiem przeniesienia jego własności na Jej rzecz. Zainteresowana ponadto podniosła, że powyższe przesunięcia majątkowe były podyktowane problemami rodzinnymi z jakimi borykała się Jej siostrzenica. Wnioskodawczynie chciała się odwdziżyć za wcześniej udzieloną pomoc ze strony swojej siostry, a z ww. lokalu nigdy nie korzystała i w każdej chwili miała obowiązek jego przeniesienia na powierzającego. Niezależnie od powyższego Wnioskodawczynie wskazała, że jest w wieku 71 lat oraz, że jest osobą schorowaną i nie dysponuje środkami na nabycie lokalu za cenę rynkową.

Ponadto w odniesieniu do drugiego z ww. kryteriów ustalono, że Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa pismem z dnia 22 grudnia 2016 r. znak: ML-7123.1.699.2016.MP skierował wnioskodawczynię do zawarcia aneksu do umowy najmu z dnia 20 października 1973 r. zajmowanego przez Nią lokalu z uwagi na zapadły w dniu 20 października 2016 r. wyrok rozwodowy oraz z uwagi na fakt wypowiedzenia przez Pana Ryszarda Karamarzyńskiego ww. umowy najmu. Aneksem z dnia 1 lutego 2017 r. potwierdzono, że jedynym najemcą lokalu nr 47 na os. Przy Arce 18 pozostaje Pani Franciszka Kramarzyńska. W dniu 28 lutego 2018 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z uwagi na nabycie przez

zainteresowaną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pismem z dnia 11 czerwca 2018 r. znak: EM.B5.441-120/14 Zarząd Budynków Komunalnych cofnął ww. oświadczenie i potwierdził, że stosunek najmu nawiązany umową z dnia 20 października 1973 r. pozostaje w mocy.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej mimo, iż przedstawione w rekomendacji formalnoprawnej wyliczenia dokonane na podstawie opracowanego przez właściwe merytorycznie Komisje Rady Miasta Krakowa algorytmu wskazywały wynik ujemny (tj. wartość nabywanej nieruchomości jest niższa niż wartość posiadanej/zbytej nieruchomości).

Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 12.03.2019 r. (opinia pozytywna nr 52/19, znak BR.01.0014.2.4.52.2019) proponując bonifikatę w wysokości 90%, zaś druga Komisja w dniu 09.04.2019 r. (opinia pozytywna nr 107/19, znak BR.01.0014.2.3.101.2019) proponując również bonifikatę w wysokości 90%.

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 29.08.2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz. U. 2018r. poz. 1984, Dz.U. z 2019 r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.