

ZARZĄDZENIE Nr 1515/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.06.2019r.

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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6
usytuowanego w budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 62% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. 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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 18/2, obręb 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076556/0, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 62% 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 11.06.2008r. 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 6 położony przy ulicy Retoryka 6A w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. 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 jego 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 2008r. 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).

Wnioskodawca stał się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego o pow. 49,77m² na podstawie decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicowego z dnia 16 lutego 1987 r. oraz umowy z dnia 1 marca 1987 r. zawartej na czas nieoznaczony.

Wniosek zainteresowanego o sprzedaż zajmowanego lokalu (przekazany przez Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto” Sp. z o. o. za pismem znak L. dz. PUM/2059/05 z dnia 12 maja 2005r.) wpłynął do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 18 maja 2005 r. Pismem znak EG.4200-1103/3856/2005 z dnia 25 maja 2005r. najemca poinformowany został o konieczności wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku położonego przy ul. Retoryka 6A w Krakowie oraz uzyskania na jej podstawie zaświadczeń o samodzielności dla usytuowanych w tym budynku lokali (również dla lokalu mieszkalnego nr 6). Po zakończeniu powyższych czynności, wniosek – wraz z pozostałymi dokumentami niezbędnymi do jego realizacji - zgodnie z obowiązującą wówczas procedurą za pismem znak EG.4200-2716/3856/5648Śr/05 z dnia 3 listopada 2005r. przekazany został do Wydziału Skarbu Miasta UMK. W toku podjętego w przedmiotowej sprawie postępowania ustalono, iż przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie toczyło się wówczas postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, dlatego też do czasu jego prawomocnego i korzystnego dla Gminy zakończenia wniosek nie mógł być rozpatrzony. Zgodnie bowiem z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa tj. art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zbycie nieruchomości nie może nastąpić jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Podjęcie postępowania z wniosku najemcy nastąpiło w lipcu 2016r. W trakcie jego prowadzenia ustalono, iż wnioskodawca jest właścicielem budynków mieszkalnych położonych na terenie województwa małopolskiego. Z dostarczonych przez najemcę dokumentów wynika, że przysługuje mu prawo własności do nieruchomości gruntowej o pow. 0,5923 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 70m² położonej w Rabie Wyżnej, powiat nowotarski oraz nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek o łącznej powierzchni 3.0500ha zabudowanych budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Obidza, gmina Łącko powiat nowosądecki. Wartość nieruchomości określono na podstawie wyceny z 15 marca 2017r. oraz z 14 marca 2017r. na łączną kwotę: 113.800,00 zł.

Wnioskodawca wyjaśnił, że zabudowa nieruchomości położonej w miejscowości Obidza nie nadaje się do zamieszkania, natomiast w przypadku nieruchomości położonej w Rabie Wyżnej konieczny jest gruntowny remont, który pozwoli na zamieszkanie.

Z uwagi na powyższe ustalenia, najemca ww. lokalu mieszkalnego został poinformowany o przyczynach wyłączających ww. lokal ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały, zgodnie z którym: „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) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.”

Posiadanie przez ww. nieruchomości, o których mowa wyżej uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku najemcy na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z § 8² ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, 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. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

Korzystając z ww. możliwości pismem z dnia 29 grudnia 2016r. Najemca reprezentowany przez pełnomocnika wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jego rzecz lokalu mieszkalnego nr 6 usytuowanego w budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie z zastosowaniem 90% bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 najemców.

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 najemców, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemcy posiadają tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń i przedstawiono merytorycznie właściwym Komisjom Rady Miasta Krakowa. Przy jego sporządzeniu wykorzystano operaty dostarczone przez wnioskodawcę i operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu określający wartość rynkową lokalu komunalnego.

W związku z koniecznością poczynienia ustaleń dot. drugiego z kryteriów i przygotowania stosownej informacji w przedmiotowej sprawie, konieczne było podjęcie działań, w toku których poinformowano Zarząd Budynków Komunalnych o fakcie, iż najemca pozostaje właścicielem nieruchomości gruntowej (0,5923 ha), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 70 m², położonej w Rabie Wyżnej, powiat nowotarski oraz nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek o łącznej powierzchni 3.0500 ha,

zabudowanych budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Obidza, gmina Łącko, powiat nowosądecki.

Podjęte przez Zarząd Budynków Komunalnych postępowanie miało na celu potwierdzenie zasadności wystąpienia przeciwko najemcy lokalu nr 6 na drogę postępowania sądowego w trybie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1025) tj. o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu przez sąd.

Przedmiotowe postępowanie było istotne nie tylko dla kwestii wykupu lokalu mieszkalnego od Gminy, ale przede wszystkim istnienia stosunku najmu ww. lokalu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym Gminy Miejskiej Kraków jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina nie ma zatem obowiązku świadczyć pomocy mieszkaniowej dla osób, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. W przypadku posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innej nieruchomości, na podstawie art. 11 ust. 10 ww. ustawy możliwe jest wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Pojęcie „ważnych przyczyn” jest pojęciem nieostrym, dlatego też ustawodawca upoważnił sąd do jego wykładni w danym stanie faktycznym i prawnym. Dotychczasowe orzecznictwo sądowe oraz doktryna prawnicza potwierdzają, iż posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do lokalu bądź innej nieruchomości, w której może zamieszkać, może stanowić ważną przyczynę, dla której właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, w szczególności gdy dotyczy to najemcy lokalu pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy, gdzie czynsz najmu jest znacznie niższy od rynkowego i w sytuacji powszechnie znanego występującego niedoboru lokali pozwalających na zaspokojenie przez zobowiązaną do tego gminę potrzeb mieszkaniowych wszystkich osób uprawnionych, w szczególności tytułem realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz osób o niskich dochodach, a także takich, które nie mogą swoich potrzeb mieszkaniowych zaspokoić we własnym zakresie.

Pismem znak ZBK.EM.B6-441-1770/10 z dnia 27 grudnia 2017 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zaprosił najemcę na spotkanie w siedzibie jednostki, które wyznaczone zostało na dzień 9 stycznia 2018 r. W trakcie spotkania najemca oświadczył, że pozostaje właścicielem nieruchomości położonych w miejscowościach Raba Wyżna i Obidza, niemniej jednak ich stan techniczny nie pozwala na stałe zamieszkiwanie. Wnioskodawca wyjaśnił, że nieruchomość położona w miejscowości Obidza nie nadaje się do zamieszkania, natomiast w przypadku nieruchomości położonej w Rabie Wyżnej konieczny jest gruntowny remont, który pozwoli na zamieszkanie.

Pismem z dnia 22 czerwca 2018r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował pełnomocnika zainteresowanego, iż po dokonaniu analizy posiadanych dokumentów oraz stanu faktycznego sprawy, odstępuje od prowadzenia działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2016r. poz. 1610 ze zm.). Zatem Wnioskodawca legitymuje się aktualnie tytułem prawnym do najmowanego lokalu mieszkalnego – aneks z dnia 28 grudnia 2016r. do umowy najmu z dnia 1 marca 1987r.

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez zainteresowanego lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie korzystał on z pomocy Gminy

Miejskiej Kraków w formie obniżek czynszu i umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych.

Wniosek najemcy 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 62%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 9.04.2019r. (opinia nr 79/19, znak BR.01.0014.2.4.79.2019) druga zaś w dniu 23.04.2019r. (opinia nr 124/19, znak BR-01.0014.2.3.118.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

W budynku przy ul. Retoryka 6A w Krakowie lokale mieszkalne zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej ww. budynkiem. 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 2019 r., poz. 916), z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr 18/2 obręb 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście przekształciło się w prawo własności co potwierdza wydane w dniu 7.05.2019r. zaświadczenie.

Nadto wnioskodawca został poinformowany o aktualnym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości, w którym stwierdzono przesłanki uniemożliwiające zbywanie lokali mieszkalnych i konieczność przeprowadzenia dodatkowego postępowania w tej sprawie. Jak ustalono Gmina nie dysponuje aktualnie udziałami w nieruchomości wspólnej niezbędnymi do wyodrębnienia i zbycia lokali usytuowanych w budynku położonym przy ul. Retoryka 6A. Z uwagi na powyższe podjęto działania mające na celu prostowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zainteresowany zawniósł o rozpatrzenie sprawy przez Radę w aktualnym stanie prawnym nieruchomości, akceptując fakt, że przeznaczenie do zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego będzie mogło nastąpić po zakończeniu ww. postępowania.

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.