

ZARZĄDZENIE Nr 1955/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.07.2019 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 26 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 21 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87 % 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, 1309) 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 26 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 21 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87 % 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 26
usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 21 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 87 % 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, 1309) 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, 492,801,1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 21 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 2, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00084672/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87 % 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 26 położony w budynku na os. Krakowiaków 21 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, 1309) 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).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 21 usytuowanym na os. Krakowiaków w Krakowie składająca się z działki nr 2, obr. 50, jed. ew. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00084672/8 była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 916). Zaświadczeniem z dnia 10.07.2019 r. znak GS-09.6826.4.0556.2019.AS Nr 1 wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa potwierdzono, że prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uległo przekształceniu w prawo własności.

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 26 usytuowany w budynku na os. Krakowiaków 21 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. tekst jednolity z 2016r. poz. 7759).

Jak wynika z treści aktu notarialnego umowy darowizny zawartej do Rep. A nr 1016/2015, w dniu 11 marca 2015 r. Wnioskodawczyni zbyła udział w wysokości 1/4 części własności nieruchomości gruntowej położonej we wsi Zielona, stanowiącej zabudowaną działkę nr 97/1, obr. 0029 Zielona, o powierzchni 0,0199 ha, gmina Koniusza, powiat proszowski, woj. małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1H/00032881/9. Wartość tego udziału została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 500 zł, wobec wątpliwości dotyczącej wartości zbywanego udziału, poproszono Wnioskodawczynię o sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości.

Operatem szacunkowym sporządzonym dnia 27 marca 2017 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, określono wartość w/w nieruchomości przy założeniu, że na części powierzchni działki nr 97/1 został wzniesiony w części budynek mieszkalny jednorodzinny nr 16 w związku z tym przyjęto w niniejszym opracowaniu założenie wynikające z przepisu art. 231 KC i pomniejszono wartości działki zabudowanej nr 97/1 o odpowiednie wynagrodzenie za obszar zajęty przez budynek poza w/w działką - na kwotę 33.100 zł. Wobec czego wartość ¼ części przedmiotowej nieruchomości wynosi 8.275,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu

§8² ust. 1 pkt 1) lit. b) 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 właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.”

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Wnioskodawczyni 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 czerwca 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 Najemczynie działając przez pełnomocnika, wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do niniejszej informacji 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. W związku z powyższym do obliczenia algorytmu przyjęto dane wynikające z operatu szacunkowego sporządzonego przez Rzeczoznawcę Majątkowego dnia 27 marca 2017 r. określające wartość całej nieruchomości.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Urzędu Miasta Krakowa, Wnioskodawczyni podniosła, iż przed dniem 11 marca 2015 r. pozostawała współwłaścicielką w 1/4 części działki zabudowanej glinianym budynkiem mieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki. Udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, położonej we wsi Zielona, gmina Koniusza, powiat proszowicki, woj. małopolskie, nabyła po zmarłym mężu, a następnie zbyła na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 1016/2015 z dnia 11 marca 2015 r na rzecz syna. Wnioskodawczyni

zaznaczyła, że wartość rynkowa zbytego udziału w w/w nieruchomości jest kilkakrotnie mniejsza niż wartość wynajmowanego przez Nią lokalu, a wartość glinianego budynku mieszkalnego przeznaczonego do rozbiórki, którym zabudowana jest nieruchomość, jest znikoma. Jednocześnie podkreśliła, że jest osobą starszą i schorowaną, z licznymi schorzeniami, która utrzymuje się jedynie z renty rodzinnej przyznanej po zmarłym mężu, a wysokość uzyskiwanych dochodów nie jest wystarczająca do nabycia najmowanego lokalu po cenie rynkowej bez zastosowania bonifikaty. W związku z powyższym jedynym miejscem jej możliwego zamieszkania jest lokal nr 26 usytuowany w budynku położonym na os. Krakowiaków 21 w Krakowie.

Jak wynika z uzasadnienia do skierowania znak ML-01.7123.1.522.2015.DD. z dnia 26 marca 2015 r., przedmiotowy lokal przydzielono mężowi Wnioskodawczyni decyzją HiL/60/70 wydaną 22 sierpnia 1970 r. przez Dział Socjalny Huty im. Lenina, uprawniającą do wspólnego zamieszkiwania m. in. w/w. Stosowną umowę najmu zawarto 20 marca 1971 r. z administracją domu. Wobec utraty charakteru mieszkania zakładowego, Prezydent Miasta Krakowa dnia 7 stycznia 2013 r. wydał Najemcom potwierdzające najem skierowanie ML-01.7123.1.49.2013.EI do zawarcia aneksu umowy najmu, co nastąpiło 11 marca 2013 r. W związku ze śmiercią męża Wnioskodawczyni dnia 2.10.2014 r. – w/w wystąpiła do Wydziału Mieszkalnictwa dnia 9 grudnia 2014 r. z wnioskiem o potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci męża.

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 wymienionego. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 09.10.2018 r. (opinia pozytywna nr 1162/18, znak BR.01.0014.2.5.1162.2018) proponując bonifikatę w wysokości 87%, zaś druga Komisja w dniu 06.11.2018 r. (opinia pozytywna nr 1398/18, znak BR.01.0014.2.3.376.2018), proponując również bonifikatę w wysokości 87%.

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, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 9 grudnia 2018r. BR-01.0012.2.972.5.2018 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

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 2019 r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.