

ZARZĄDZENIE NR 764/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26.03.2020 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 ½ części lokalu mieszkalnego nr 54 usytuowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 39% bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506,1309,1696,1571,1815) 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 ½ części lokalu mieszkalnego nr 54 usytuowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 39% 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 ½ części lokalu
mieszkalnego nr 54 usytuowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie na rzecz
najemcy z zastosowaniem 39% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506,1309,1696,1571,1815) 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 2020r. poz. 65,284) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym ½ części lokalu mieszkalnego nr 54 usytuowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 196, obręb 23 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00085589/6, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 39% od ½ 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

Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Celarowskiej 16 składająca się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 196 o pow. 1153 m² w obrębie 23 jednostka ewidencyjna Kraków – Śródmieście obj. księgą wieczystą Nr KR1P/00085589/6 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone stosowną decyzją ujawnioną w w/w księdze wieczystej.

Lokal mieszkalny nr 54 położony przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 65, 284) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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).

Wniosek rodziców jak i samego zainteresowanego o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego wpłynął do tut. Wydziału w dniu 31 lipca 2017r.

Wnioskodawca stał się współnajemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego o pow. 47,08m² na podstawie skierowania Wydziału Mieszkalnictwa do zawarcia umowy najmu z dnia 25 stycznia 2017r. oraz aneksu z dnia 24 marca 2017r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 54 przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie z dnia 26.09.1990r. zawartej na czas nieoznaczony.

W przedmiotowej sprawie zainteresowany został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany przez Niego lokal mieszkalny nr 54 usytuowany w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż jeden z najemców ww. lokalu mieszkalnego pozostawał po dniu 3 października 2003 r. współwłaścicielem działki nr 289 o pow. 423,00m² jednostka ewidencyjna Krowodrza zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Niskiej 8 w Krakowie. Nieruchomość ta objęta jest kw nr KR1K/00327914/3.

Z przedłożonych przez Wnioskodawcę dokumentów wynika, iż przedmiotowa nieruchomość została przez Niego nabyta w udziale wynoszącym 1/6 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 września 2016r. aktem notarialnym Rep. A Nr 1914/16.

Wnioskodawca ponadto przedłożył akt notarialny z dnia 25.01.2017 r. tj. umowę sprzedaży Rep A Nr 2575/2017 w którym została określona wartość całej nieruchomości położonej przy ul. Niskiej 8 w Krakowie na kwotę 480.000,00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych), natomiast wartość 1/6 części ceny sprzedaży na kwotę: 80.000,00zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych).

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zainteresowanego zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu *„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 bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”. W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku zainteresowanego o wykup od Gminy Miejskiej Kraków ½ części 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 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 dwa 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 jeden z najemców lokalu mieszkalnego nr 54 wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie ½ części przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego rzecz. W odniesieniu do wartości nieruchomości położonej przy ul. Niskiej 8 w Krakowie, której współwłaścicielem w 1/6 części był Wnioskodawca przedłożono akt notarialny z dnia 25.01.2017 r. Rep. A Nr 2575/2017, z którego wynika, że sprzedał on swój udział za kwotę 80.000,00 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych). Na podstawie przedłożonych dokumentów dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w załączonej do niniejszej informacji symulacji.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że jak wynika z oświadczenia Wnioskodawca nie posiada obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem umową sprzedaży z dnia 25.01.2017r. dokonał zbycia swojego udziału wynoszącego 1/6 części nieruchomości, a uzyskane środki są znacznie niższe od wartości rynkowej lokalu i nie pozwalają na zakup najmowanego od gminy lokalu po cenie rynkowej.

Pismem z dnia 5.11.2018r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, iż brak jest przesłanek do rozwiązania umowy najmu z Zainteresowanym w oparciu o zapis art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.). Jak ustalono na podstawie oświadczeń złożonych przez Wnioskodawców /żona Zainteresowanego/ wskazała adres zameldowania w kamienicy w Kazimierzu Wielkim. Następnie pismem z dnia 29.08.2019r., znak: ML-01.7123.1.225.2019.MW Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził Zainteresowanemu oraz Jego Matce tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 54 usytuowanego przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie.

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez Zainteresowanego lokalu mieszkalnym nie przeprowadzono w okresie ostatnich 10 lat remontu ze środków Gminy Miejskiej Kraków.

Wniosek jednego z najemców lokalu mieszkalnego nr 54 w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie 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. Wyżej wym. 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 39%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 11.02.2020r. (opinia nr 467/2020, znak BR.01.0014.2.5.61.2020) druga zaś w dniu 25.02.2020r. (opinia nr 530/20, znak BR-01.0014.2.3.86.2020).

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.

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 2020 r. poz. 213).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

Możliwość procedowania przedmiotowej sprawy była przedmiotem analizy w kontekście brzmienia § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 i 4 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż Wnioskodawca pozostawał po dniu 3 października 2003 r. współwłaścicielem działki nr 289 o pow. 423,00m² jednostka ewidencyjna Krowodrza zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Niskiej 8 w Krakowie. Nieruchomość ta objęta jest kw nr KR1K/00327914/3.

Z przedłożonych przez Wnioskodawcę dokumentów wynika, iż przedmiotowa nieruchomość została przez Niego nabyta w udziale wynoszącym 1/6 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 września 2016r. aktem notarialnym Rep. A Nr 1914/16.

Wnioskodawca ponadto przedłożył akt notarialny z dnia 25.01.2017 r. tj. umowę sprzedaży Rep A Nr 2575/2017 w którym została określona wartość całej nieruchomości położonej przy ul. Niskiej 8 w Krakowie na kwotę 480.000,00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych), natomiast wartość 1/6 części ceny sprzedaży na kwotę: 80.000,00zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych).

W przedmiotowej sprawie współnajemca lokalu mieszkalnego nr 54, zlokalizowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży.

Z uwagi na powyższe ustalenia, posiadanie przez jednego z najemców wyżej wymienionej nieruchomości, o której 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 17 września 2018r. Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jego rzecz części lokalu mieszkalnego nr 54 usytuowanego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie z zastosowaniem 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 operat wykonany sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu określający wartość rynkową lokalu komunalnego oraz kwotę z aktu notarialnego - umowy sprzedaży z dnia 25.01.2017r.

Odnosząc się natomiast do drugiego z kryteriów ustalono, że Zarząd Budynków Komunalnych nie podejmował działań związanych z rozwiązaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 54 położonego w budynku przy ul. Celarowskiej 16 w Krakowie /pismo Zarządu Budynków Komunalnych z dnia 05.11.2018r./.