

ZARZĄDZENIE NR 1937/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 11.08.2020 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 lokalu mieszkalnego nr 36 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 42 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 82% bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 36 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 42 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 82% 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 36
usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 42 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 82% 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 34, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65, 284, 471, 782) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 36 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 42 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 566, obręb 10 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00087971/5, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 82% 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 czerwca 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 36 położony w budynku na os. Na Wzgórzach 42 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 2020 poz. 65, 284, 471, 782) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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 czerwca 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 Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 36 usytuowanego w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 42 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z 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 z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

Jak bowiem ustalono Wnioskodawczyni po 3.10.2003r. pozostawała współwłaścicielem w wysokości 1/4 części do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położnym przy ul. Bieżanowskiej 47 w Krakowie. W 2014r. Wnioskodawczyni zbyła posiadany udział za kwotę 19.250,00 zł. (słownie: dziewiętnaście tys. dwieście pięćdziesiąt zł). Wnioskodawczyni pozostaje z mężem w faktycznej separacji, a mąż od 2013r. przebywa w Niemczech. W postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że najmowany przez Wnioskodawców lokal mieszkalny stanowi Ich centrum życiowe, a mąż przebywa poza granicami kraju w celach zarobkowych. Pismem ML-01.7123.1.572.2014.EI z dnia 23.06.2014r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził Wnioskodawcom tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego. Nadto Zarząd Budynków Komunalnych zgodnie z pismem nr EM.B5-441-1350/10 z dnia 30.12.2010r. nie podejmował i nie prowadzi czynności zmierzających do rozwiązania umowy najmu współnajemcy przebywającemu poza granicami kraju z uwagi na okoliczność, że najem między małżonkami jest prawem wspólnym i z tej przyczyny nie można skutecznie wypowiedzieć umowy najmu tylko jednemu małżonkowi. Pomiędzy Wnioskodawcami wyrokiem Sądu Rejonowego zniesiona została wspólność majątkowa małżeńska, a zatem zbycie najmowanego lokalu będzie mogło nastąpić na Ich rzecz w udziałach po 1/2 części.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w ww. sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) 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 o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenie 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 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 Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W stosunku do pierwszego z ww. kryteriów wykazano, że wartość rynkowa lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 8 listopada 2019r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 256 573,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tys. pięćset siedemdziesiąt trzy zł). Natomiast wartość zbytego przez Wnioskodawczynię udziału w wysokości 1/4 części do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położnym przy ul. Bieżanowskiej 47 wynosi 19.250,00 zł. (słownie: dziewiętnaście tys. dwieście pięćdziesiąt zł). Zatem wartość rynkowa praw przysługujących Wnioskodawcom jest niższa od wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów Wnioskodawczyni podniosła że prawo do 1/4 nieruchomości położonej przy ul. Bieżanowskiej 47 w Krakowie nabyła w drodze spadkobrania po matce i z uwagi na sposób dziedziczenia w udziałach po 1/4 części niemożliwym było dysponowanie ww. lokalem wyłącznie przez jednego spadkobiercę, a z uwagi na brak możliwości dokonania spłat pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości jedyną możliwością było zbycie przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni podnosi nadto, że kwota uzyskana ze sprzedaży ww. udziału nie pozwoliła na zakup innego lokalu mieszkalnego, a uzyskane ze sprzedaży środki przeznaczyła na bieżące utrzymanie i leczenie bowiem wraz z mężem są osobami o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

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. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 10 marca 2020 r. (opinia pozytywna nr 499/2020, znak BR.03.0014.2.5.93.2020) proponując bonifikatę w wysokości 82%, zaś druga Komisja w dniu 8 lipca 2020 r. (opinia pozytywna nr 642/20, znak BR.03.0014.2.3.198.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 82%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami 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 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 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.