

ZARZĄDZENIE NR 2113/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27 lipca 2021r.

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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713, 1378, z 2021r. poz. 1038) 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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% 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 2020r. poz. 713, 1378, z 2021r. poz. 1038) 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. 1990, z 2021r. poz. 11, 234, 815) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 235/16, obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00103035/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 74% 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 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 37 położony w budynku przy ul. Okólnej 26 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. 1990, z 2021r. poz. 11, 234, 815) 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 Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 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).

Jak ustalono Najemczyni po dniu 3.10.2003r. pozostawała współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Czorszyńskiej w Krakowie o pow. 151 m², składającej się z działek o pow. 0,0481 ha i o pow. 0,0472 ha. Jak wynika z umowy sprzedaży z dnia 25.09.2018r. zawartej w formie aktu notarialnego do Repertorium A numer 2241/2018 Najemczyni sprzedała przysługujący jej udział wynoszący 1/8 części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz córki za kwotę 45 000,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczyni 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 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 obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemczyni 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 11.06.2008 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 przedmiotowej sprawie Najemczyni lokalu mieszkalnego nr 37, zlokalizowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie złożyła wniosek do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały z powodu istnienia przyczyn wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, określonych w szczególności w treści przepisu §8² uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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).

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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń.

Najemczyni przedłożyła operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego określający wartość rynkową prawa własności oraz udziału w wysokości 1/8 cz. w nieruchomości składającej się z dwóch działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 953 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej z garażem w przyziemiu budynku, położonej w obrębie 50, jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, w Krakowie przy ul. Czorsztyńskiej. Z wyceny wynika, że oszacowana wartość rynkowa prawa własności wg stanu i wartości na dzień 25 września 2018r. wynosiła 575 000 zł (str. 2 oraz str. 18 operatu), natomiast oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności to 49 000 zł (str. 3 oraz str. 18 operatu szacunkowego). Kwota 49 000 zł nie stanowi jednakże 1/8 części kwoty 575 000 zł, gdyż 1/8 części tej kwoty wynosi 71 875 zł. Pełnomocnik wnioskodawcy wyjaśnił, że w przypadku sprzedaży jedynie części udziału w nieruchomości zabudowanej jednym budynkiem mieszkalnym wartość takiego udziału jest niższa w stosunku do wartości całej nieruchomości. Zdaniem pełnomocnika ze względu na to, iż przyszły nabywca będzie korzystał z nieruchomości z innymi podmiotami oraz nie będzie posiadał możliwości samodzielnego dysponowania nieruchomością wartość udziału jest niższa. Argumentacja ta wydaje się nieadekwatną w świetle stosownych regulacji prawnych dotyczących szacowania nieruchomości dla potrzeb obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. Stąd wycena udziału 1/8 części na poziomie odbiegającym w dół od 1/8 części wartości całej nieruchomości określonej na 575 000 zł, nie została przyjęta do obliczenia algorytmu.

Nadto wykonano wycenę wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. Okólnej 26/37 w Krakowie, określając jego wartość na kwotę 280 098 zł.

W związku z powyższym do obliczenia algorytmu przyjęto dane wynikające z powyższych operatów, przy czym w odniesieniu do zbytego udziału uwzględniono zarówno jego wartość wykazaną w umowie zbycia, jak i 1/8 część oszacowanej wartości z całej nieruchomości.

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, Wnioskodawczynię poinformowano o jego wyniku.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni uzasadniła podjęcie uchwały indywidualnej w Jej sprawie m.in. faktem, iż z przedmiotowym lokalem wiąże się całe Jej życie rodzinne.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 24 kwietnia 2019 r. znak EM.B3.441-1772/10 wynika, że w dniu 28.09.2017r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze XII Wydział Cywilny wyrokiem sygn. akt XII C 941/17/P z dnia 28.09.2017r. (stwierdzona prawomocność wyroku w dniu 14.06.2018r.) oddalił powództwo Gminy wskazując, że nie zaistniały przesłanki do rozwiązania stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wydział Mieszkalnictwa pismem ML-01.7123.1.223.2019 z dnia 12 września 2019r. poinformował, że córka Wnioskodawczynie (której również przysługiwał udział w nieruchomości przy ul. Czorszyńskiej w Krakowie, osoba na rzecz której Wnioskodawczynie zbyła w 2018r. również swój udział w tej nieruchomości) w drodze czynności dorozumianych skutecznie rozwiązała umowę najmu przedmiotowego lokalu, a Wnioskodawczynie stała się jego wyłącznym najemcą.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz Wnioskodawczynie lokalu nr 37 przy ul. Okólnej 26 w Krakowie z bonifikatą pozostaje w kompetencji merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono stosowny opis do skierowania pod obrady Komisji.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek w/w w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 2 marca 2021 r. (opinia pozytywna nr 812/2021, znak BR.03.0014.2.5.74.2021 proponując bonifikatę w wysokości 74%), zaś druga Komisja w dniu 26 maja 2021 r. (opinia pozytywna nr 1048/21 znak BR-03.0014.2.3.290.2021 proponując również bonifikatę w wysokości 74%).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – 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 merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.