

ZARZĄDZENIE Nr 1539/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.06.2017 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 33 usytuowanego w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446, 1579 i 1948, Dz.U. z 2017 r. poz.730, 935) 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 33 usytuowanego w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53 % 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 33
usytuowanego w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 53 % 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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, Dz.U. z 2017 r. poz.730, 935) oraz art. 34 ust.1 pkt 3, 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, Dz. U. z 2017 r. poz. 624,820) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 33 usytuowanego w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 55/2 o powierzchni 808 m², obręb 2, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej KW Nr KR1P/00087741/4 na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 53 % od ceny lokalu i udziału w gruncie.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 33 położony na os. Piastów 32 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, Dz. U. z 2017 r. poz. 624,820) może zostać zbyty na rzecz jego najemców, zaś sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy oraz 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 (tekst jednolity z 2016 r. Dz.Urz. Woj. Małop. poz.7759 oraz niniejszej uchwały).

W przedmiotowej sprawie najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 33 usytuowany w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z przepisów wyżej wymienionej uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż najemcy pozostawali po dniu 03 października 2003 r. współwłaścicielami w 2/3 części nieruchomości położonej w miejscowości Paczółtowice, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Powyższa nieruchomość składa się z dwóch działek tj: jednej działki o numerze 533/1 o pow. 0.07 ha zabudowanej domem mieszkalnym drewnianym przeznaczonym do remontu, oznaczonym nr 210, budowanym w latach 60 - tych XX wieku, objętej księgą wieczystą nr. KR2K/00059379/2 w której własność wpisana jest na rzecz Wnioskodawców do 2/3 części oraz Ich córki do 1/3 części, oraz działki o numerze 524 o pow.0.10 ha niezabudowanej, stanowiącej tereny zieleni w granicy Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, objętej księgą wieczystą nr.KR2K/00026460/7 w której również własność wpisana jest na rzecz Wnioskodawców na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej do 2/3 części oraz ich córki do 1/3 części. Dnia 17 czerwca 2015 r. aktem notarialnym umowy darowizny Rep A. Nr 1334/2015 najemcy podarowali cały swój udział wynoszący 2/3 części w całej wyżej opisanej nieruchomości swojej córce. Wartość przedmiotowej darowizny podana została przez strony w powołanym wyżej akcie notarialnym na kwotę 72.000,00 (słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące zł.)

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców 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. Stosownie do brzmienia 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) 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 sprawy Wnioskodawców o wykup 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 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 prośbą o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W swojej prośbie Wnioskodawcy podnieśli fakt, iż nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny we własnym zakresie, gdyż nie posiadają obecnie tytułu prawnego w postaci np. służebności czy też użytkowania budynku lub lokalu mieszkalnego, który dawałby im taką możliwość.

W dniu 31 lipca 2015r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa poinformował najemców iż, umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w budynku na os. Piastów 32 w Krakowie, nawiązana na podstawie decyzji Lok.I-1/171/IV/75 wydanej w dniu 2 lutego 1976 r., jest ich aktualnym tytułem prawnym do wyżej wymienionego lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały przedmiotowa sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na merytorycznie właściwe Komisje Rady Miasta Krakowa. Zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w tej sprawie.

Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 27 września 2016 r. (opinia nr 500/16 znak: BR.01.0014.2.5.256.2016) zaś druga Komisja w dniu 11 października 2016 r. (opinia 597/16 znak BR.01.0014.2.3.274.2016). Obie Komisje Rady Miasta Krakowa na wszystkich posiedzeniach zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 53 %.

Wobec uzyskania zgody powyższych Komisji – wymaganej 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 z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały, celowym i uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.