

ZARZĄDZENIE Nr 528/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 01.03.2018 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 2 usytuowanego w budynku przy ul. Klasztornej 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 88 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130), 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 2 usytuowanego w budynku przy ul. Klasztornej 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 88 % 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 2
usytuowanego w budynku przy ul. Klasztornej 6 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 88 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) uchwała się co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku przy ul. Klasztornej 6 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 232, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00364865/5, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 88 % 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 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

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) 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 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 Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 2 usytuowany w budynku położonym przy ul. Klasztornej 6 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z w/w uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r.

W toku postępowania wyjaśniającego na podstawie zgromadzonych dokumentów ustalono, iż Wnioskodawczyni pozostawała po dniu 3 października 2003r. współwłaścicielem w udziale wynoszącym 3/64 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. nr 204/3, o powierzchni 0,0104 ha obr. 61 jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, objętej KW KR1P/00009993/5, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 29,10 m².

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 j.w. w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.”

Zgodnie z przepisem § 8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. „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 zbycie najmowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków na Ich rzecz.

Mając na względzie kryterium sytuacji mieszkaniowej najemców, należy zaznaczyć iż, ze względu na mały udział w prawie własności do budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 204/3, o powierzchni 0,0104 ha obr. 61, jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, którego współwłaścicielem w 3/64 części (tj. ok. 2m²) pozostaje Wnioskodawczyni, wyżej Wymienieni nie posiadają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach przysługującego im prawa do tej nieruchomości.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana 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 wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek Wnioskodawców w dniu 28 marca 2017 r. (opinia pozytywna nr 649/17), znak: BR.01.0014.2.5.649.2017 proponując bonifikatę w wysokości 88 %), zaś druga Komisja w dniu 11 kwietnia 2017 r. (opinia pozytywna nr 757/17 znak: BR.01.0014.2.3.75.2017 proponując bonifikatę w wysokości 88 %).

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

W związku z powyższym, wobec uzyskania pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa – 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 - możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącej Rady Miasta Krakowa z dnia 19 kwietnia 2017 r. znak: BR.01.0012.2.5.461.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.