

ZARZĄDZENIE Nr 2082/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.08.2018 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 134 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 75% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 134 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 75% 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 134 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 75% 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 121, 650, 1000, 1089) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 134 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 793, obręb 33 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00531122/7, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 75% 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 11.06.2008 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 2018r. poz. 50, 121, 650, 1000, 1089) 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 134 usytuowany w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono, Wnioskodawczyni pozostawała po dniu 3 października 2003r. współwłaścicielką w 1/6 części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny usytuowany w budynku nr 3 przy ul. Ugorek w Krakowie do dnia 11.04.2013r., kiedy to aktem notarialnym umowy darowizny zbyła cały swój udział w wyżej opisanej nieruchomości. Wartość przedmiotu tej darowizny podana została przez strony w powołanym wyżej akcie notarialnym na kwotę 41 500,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset zł 00/100).

Stosownie do przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie wnioskodawców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. Wylączenia, 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 najemców 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 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.

Korzystając ze wskazanej możliwości wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

Obliczeń dokonano zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu (opracowanego przez w/w Komisje) przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Zgodnie natomiast z przepisem §8¹ 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) w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie lokale mieszkalne zbywane są z zastosowaniem 76% bonifikaty, ponieważ budynek przy ul. Kobierzyńskiej 96 został wybudowany w 1996r.

Wartość udziału 1/6 części stanowiącej lokal mieszkalny usytuowany przy ul. Ugorek 3 w Krakowie zgodnie z aktem notarialnym umowy darowizny z dnia 11.04.2013 r. wynosiła 41 500,00 zł /czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych 00/100/. W związku z powyższym do obliczenia wg algorytmu przyjęto dane wynikające z w/w aktu notarialnego.

W odniesieniu 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 zgodnie z oświadczeniami Wnioskodawców 1/6 część nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny usytuowany w budynku przy ul. Ugorek 3 w Krakowie Wnioskodawczyni nabyła w drodze dziedziczenia po zmarłym ojcu w 2010 r, a następnie w 2013 r. w/w udział podarowała córce. Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 08.12.2015r. ML-01.7123.1.1525.2015.DD potwierdził tytuł prawny Wnioskodawcom do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały 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.

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 wyżej wymienionych w dniu 13 marca 2018r.r. (opinia pozytywna nr 926/18, znak BR.01.0014.2.5.926.2018 proponując bonifikatę w wysokości 75 %), zaś druga Komisja w dniu 27 marca 2018 r. (opinia pozytywna nr 1105/18 znak BR-01.0014.2.3.83.2018 również proponując bonifikatę w wysokości 75 %).

Na posiedzeniu w dniu 26.06.2018r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego ponownie poddała dyskusji sprawy bonifikat indywidualnych w przypadku budynków wybudowanych lub nabytych za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1996r. i uznała, iż w sprawach indywidualnych bonifikaty będzie ustalać wedle dotychczasowego algorytmu bez względu na fakt nabycia budynku.

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 projektu uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 9.04.2018r. znak BR.01.0012.2.5.701.2018 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.