

ZARZĄDZENIE Nr 2228/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30.08.2018 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 5 usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 46 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 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 5 usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 46% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 5
usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 46% 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 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089) uchwala się co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 53/2, obręb 13 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00500410/7, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 46% 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. 121,50,650,1000,1089) 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 - wynikających z obowiązujących w dacie realizacji wniosku przepisów prawa miejscowego - przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 5 usytuowany w budynku położonym przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie ze sprzedaży.

Zgodnie z treścią § 8² ust.1 pkt 1) lit.b) wyżej wymienionej uchwały nie udziela się bonifikaty między innymi w przypadku stwierdzenia, iż najemca (wnioskodawca) lub jego małżonek po dacie wejścia w życie uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. w dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość zabudowaną budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokal mieszkalny względnie udział we współwłasności takiej nieruchomości (...) lub posiada inny tytuł prawny do władania takimi nieruchomościami (...). Wyłączenie to dotyczyło przypadków posiadania przez najemców (wnioskodawców) lub ich małżonków tytułu prawnego do nieruchomości położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków i powiatów sąsiadujących.

Jak ustalono, Najemcy pozostawali po dniu 3 października 2003r. współwłaścicielami w udziale w wysokości 1/2 części nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny usytuowany w budynku przy ul. Prof. Michała Bobrzyńskiego w Krakowie, o łącznej powierzchni 56,09m² do dnia 10.03.2015 r., kiedy to aktem notarialnym umowy darowizny Repertorium A Nr 7416/2013 darowali z Ich majątku wspólnego - Wnioskodawcy na rzecz Jego majątku osobistego cały przysługujący Im udział w wyżej opisanej nieruchomości. Wartość przedmiotu darowizny została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 220 000,00 zł. (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy zł).

Następnie, aktem notarialnym umowy darowizny Repertorium A Nr 1431/2015 z dnia 10.03.2015 r. Wnioskodawca darował swojej wnuczce cały przysługujący mu udział wynoszący 1/2 części wyżej opisanej nieruchomości. Wartość przedmiotu darowizny została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 230 000,00 zł. (słownie: dwieście trzydzieści tysięcy zł).

Wnioskodawcy przedłożyli również do akt sprawy operat szacunkowy wyżej opisanej nieruchomości sporządzony w dniu 10.04.2017r. z którego wynika, iż wartość rynkowa całego prawa własności do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego przy ul. Prof. Michała Bobrzyńskiego, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej określona została na kwotę 335 425,00 zł (słownie trzysta trzydzieści pięć tysięcy, czterysta dwadzieścia pięć złotych)

Operat określa wartość w/wym lokalu aktualną w ocenie rzeczoznawcy na dzień jego sporządzenia.

Jak ustalono na podstawie posiadanej dokumentacji wyżej Wymienieni wraz z synem legitymowali się umową najmu lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie zawartą w dniu 7.06.1999 r. na podstawie wydanego przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa skierowania z dnia 24.04.2015 r. znak: ML-01.7123.1.403.2015.JŻ do zawarcia aneksu do umowy najmu.

Przed wydaniem powołanego wyżej skierowania Wydział Mieszkalnictwa przeprowadził stosowne postępowanie wyjaśniające, mające na celu ustalenie czy w związku z faktem iż, Wnioskodawcy byli współwłaścicielami lokalu przy ul. Bobrzyńskiego 39A w Krakowie, a następnie Wnioskodawczyni zbyła na rzecz swego męża cały swój udział w/wym lokalu - zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku w ocenie tamt. Wydziału przesłanek do rozwiązania umowy najmu w dniu 7.06.1999r. zawarto z wyżej Wymienionymi aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego. Następnie w dniu 12.01.2015 r. syn Wnioskodawców podpisał z Gminą Miejską Kraków porozumienie w sprawie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez współnajemcę.

Na podstawie pisma Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 24.04.2015r. znak ML-01.7123.1.403.2015.JŻ ustalono, iż Wnioskodawcy zawarli umowę majątkową małżeńską, którą ustanowiono między Wymienionymi rozdzielną majątkową małżeńską. W ocenie Wydziału Mieszkalnictwa opisane wyżej okoliczności wskazują, że celem dokonanych czynności prawnych było przepisanie posiadanej własności na tego małżonka, który nie miał dotąd potwierdzonego tytułu prawnego do najmowanego lokalu mieszkalnego, a zatem nie byłoby to przeszkodą w wypowiedzeniu najmu lokalu komunalnego również Wnioskodawczyni z uwagi na treść art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Jednakże w myśl art.11 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz 121) w związku z zamieszkiwaniem w lokalu ul. Prof. Michała Bobrzyńskiego 39A drugiej współwłaścicielki w/wym nieruchomości (synowej wraz z dziećmi) oceniono, że trudno uznać za spełniony warunek, że lokator może używać drugiego mieszkania oraz że może ono stanowić lokal zamienny w rozumieniu ustawy. Powyższe stanowisko potwierdził Zarząd Budynków Komunalnych pismem nr ZBK.EM. B2-441-596/10 z dnia 14.12.2016r. informując, że ewentualne powództwo o eksmisję wyżej Wymienionych zostanie rozstrzygnięte na korzyść najemców.

Aktualnie zatem Wnioskodawcy zajmują w/wym lokal komunalny na podstawie aneksu do umowy najmu zawartego w dniu 13.05.2015 r. na podstawie skierowania Prezydenta Miasta Krakowa Nr ML-01.7123.1.403.2015.JŻ wydanego w dniu 24.04.2015r.

Korzystając z uprawnień przewidzianych przepisami prawa miejscowego tj. przepisem §8² pkt 7 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. najemcy wystąpili w dniu 4 grudnia 2013r. do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na zbycie na Ich rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2018 r. po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego Przewodniczącemu Rady Miasta została przedstawiona informacja dotycząca przedmiotowej sprawy celem jej skierowania na posiedzenia merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego (opinią nr 965/18 znak BR.01.0014.2.5.965.2018) w dniu 10 kwietnia 2018 r. i Komisja Budżetowa (opinią nr 1139/18 znak BR-01.0014.2.3.117.2018) z dnia 24 kwietnia 2018 r. pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na zbycie na rzecz Wnioskodawców lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 46%. Wobec wyrażenia przez Wnioskodawców zgody na nabycie przedmiotowego lokalu na zaproponowanych przez Komisję Rady Miasta Krakowa warunkach, możliwe stało się aktualnie procedowanie projektu uchwały w tej sprawie.

Biorąc pod uwagę pozytywne opinie merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa wymagane przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r., oraz mając na względzie wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15 maja 2018 r. znak BR-01.0012.2.5.746.2018 - zasadnym jest podjęcie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa wyrażającej zgodę na zbycie przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 19 w Krakowie, na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 46 %.