

ZARZĄDZENIE NR 773/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26.03.2020r.

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 al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 85% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506,1309,1696,1571,1815) 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 al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 85% 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 2
usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 85% 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 2019r. poz. 506,1309,1696,1571,1815) 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. 65,284) uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 56, obręb 116 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00003004/4, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 85% 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 11.06.2008r. 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 2 położony przy al. Słowackiego 33 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. 65, 284) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego 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 2008r. 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).

Wnioskodawca stał się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego o pow. 63,58m² na podstawie skierowania Wydziału Mieszkalnictwa do zawarcia umowy najmu z dnia 23 marca 2018r. oraz umowy z dnia 8 kwietnia 2008 r. zawartej na czas nieoznaczony.

Nieruchomość położona w Krakowie przy al. Słowackiego 33 składająca się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 56 o pow. 639 m² w obrębie 116 jednostka ewidencyjna Kraków – Śródmieście obj. księgą wieczystą KR1P/00003004/4 stanowiła współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w ½ części oraz osób fizycznych w pozostałej części.

Decyzją znak: RR.VIII.SJ.7723-1-115g/02 z dnia 24 czerwca 2002r. Wojewoda Małopolski stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę Kraków nieodpłatnie prawo własności do ½ części nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej Kraków-Śródmieście, obr. 116 Kleparz, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 56 o pow. 0,0639 ha, objętej Lwh 334 cd. KW Nr 3004 zabudowanej budynkiem przy al. Słowackiego 33 w Krakowie.

Na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, a to postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I Ns 223/07/S oraz Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy z dnia 14 czerwca 2016r. sygn. akt II Ca 1403/14 dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy al. Słowackiego 33 w Krakowie, Gmina Miejska Kraków otrzymała na wyłączną odrębną własność lokale mieszkalne nr 1, 2, 5, 6 i 9 usytuowane w przedmiotowym budynku.

Z uwagi na fakt, iż nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191, ze zm.), wyodrębnione lokale nie podlegają wyłączeniu ze sprzedaży na podstawie przepisu §1 pkt 6 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008r.

Wniosek zainteresowanego o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego wpłynął do tut. Wydziału w dniu 8 lutego 2008r.

Możliwość procedowania przedmiotowej sprawy była przedmiotem analizy w kontekście brzmienia § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 i 4 powołanej uchwały, zgodnie z którym: *„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 (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub*

praw na terenie województwa małopolskiego.” oraz Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji”.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż żona wnioskodawcy została obdarowana 2 marca 2016r. /Rep. A 3216/2016/ przez swoją babcię ½ częścią udziału we współwłasności nieruchomości stanowiącej działki nr 180/4 i 180/5 o łącznej pow. 0,2300ha, obj Kw Nr TR1B/00058559/3 zabudowanej jednopiętrowym budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy około 49,00m² położonym w miejscowości Piaski Drużków gm. Czehów, a wartość udziału wg operatu szacunkowego z dnia 19.04.2019r. określona została na kwotę 51.133,00zł, natomiast wartość ½ części to kwota: 25.567,00zł.

W przedmiotowej sprawie najemca lokalu mieszkalnego nr 2, zlokalizowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży.

Z uwagi na powyższe ustalenia, posiadanie przez żonę wyżej wymienionej nieruchomości, uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku najemcy na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z § 8² ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, 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. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

Korzystając z ww. możliwości pismem z dnia 3 stycznia 2019r. Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jego rzecz lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 najemców.

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 najemców, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemcy posiadają 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 i przedstawiono merytorycznie właściwym Komisjom Rady Miasta Krakowa. Przy jego sporządzeniu wykorzystano operaty dostarczone przez wnioskodawcę i operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu określający wartość rynkową lokalu komunalnego.

Odnosząc się natomiast do drugiego z kryteriów ustalono, że Zarząd Budynków Komunalnych nie podejmował działań związanych z rozwiązaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie /pismo Zarządu Budynków Komunalnych z dnia 25.09.2019r.

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez zainteresowanego lokalu mieszkalnym nie przeprowadzono w okresie ostatnich 10 lat remontu ze środków Gminy Miejskiej Kraków.

Wniosek najemcy 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 85%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 11.02.2020r. (opinia nr 468/2020, znak BR.01.0014.2.5.62.2020) druga zaś w dniu 25.02.2020r. (opinia nr 531/20, znak BR-01.0014.2.3.87.2020).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta, jest realizowana w ramach posiadanego zasobu. Nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 213).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.