

ZARZĄDZENIE Nr 774/2020
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 10A usytuowanego w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 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 10A usytuowanego w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% 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 10A
usytuowanego w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem
87% 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, 1571, 1696, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 65, 284) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 10A usytuowanego w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 100, obręb 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00182269/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87% 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

Lokal mieszkalny nr 10A położony w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 65, 284) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 pełnomocnik i syn najemczyni lokalu mieszkalnego nr 10A, zlokalizowanego w budynku przy ul. Dietla 62 w Krakowie w dniu 20 października 2017r. poinformował do protokołu, że najemczyni posiadała nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w województwie małopolskim. Okoliczność ta stanowiła przyczynę wyłączającą w/w lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, z uwagi na treść §8² ust. 1 pkt 1 lit. b) uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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). 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego (...)*”. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

Ze złożonego przez najemczynię oświadczenia z dnia 23 maja 2018r. wynika, że po dniu 03.10.2003 r. wyżej wymieniona pozostawała lub jest nadal właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, na terenie województwa małopolskiego, podając oznaczenie nieruchomości w Suchoj Beskidzkiej. Jak ustalono na podstawie przedkładanych przez wnioskodawczynię informacji, a w szczególności treści umowy częściowego zniesienia współwłasności z dnia 14.01.2014r. sporządzonej w formie aktu notarialnego do Repertorium A numer 194/2014 oraz treści umowy o częściowy dział spadku z dnia 02.04.2013r. sporządzonej w formie aktu notarialnego do Repertorium A numer 2226/2013 wnioskodawczyni była współwłaścicielką nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą - składającej się z 12 działek o łącznej powierzchni 1ha 81a 65 m² w tym m.in. działki o pow. 902 m² położonej w Suchoj Beskidzkiej zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Prawo współwłasności w/w nieruchomości wnioskodawczyni nabyła w drodze dziedziczenia.

Udział w przedmiotowej nieruchomości wnioskodawczyni, nabyła po zmarłym ojcu i zrzekła się go na rzecz matki. Fakt ten potwierdza treść w/w umowy częściowego zniesienia współwłasności z dnia 14.01.2014r. oraz z dnia 02.04.2013r. Aktualna treść księgi wieczystej

dostępnej w systemie elektronicznym wskazuje, że przedmiotowa nieruchomość obejmuje obecnie trzy działki ewidencyjne o pow. 0,3079 ha.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemczyni 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.”.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do przedstawionych merytorycznie właściwym Komisjom informacji, w którym wzięto pod uwagę wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego nr 10a przy ul. Dietla 62 w Krakowie wynikającą z operatu szacunkowego z dnia 27.05.2016r. oraz wartość udziału 3/32 części, jaki przysługiwał Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Jarosław Buczek – Główny Specjalista Referat Zbywania Lokali/Wydział Skarbu Miasta]* w nieruchomości - składającej się z 12 działek o łącznej powierzchni 1ha 81a 65 m² w tym m.in. działki nr 3969 o pow. 902 m² położonej w Suchej Beskidzkiej zabudowanej budynkiem mieszkalnym – określoną w operacie szacunkowym z dnia 16 stycznia 2019r.

W toku prowadzonego postępowania pełnomocnik Wnioskodawczynie przedłożył trzy operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości położonej w Suchej Beskidzkiej:

1) sporządzony w dniu 12.12.2012r. Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę zabudowaną sporządzony na potrzeby postępowania sądowego sygn. akt III NSM 307/12, który określił wartość udziału wynoszącego 3/32 części nieruchomości na kwotę w wysokości 11.722,00 zł (wartość całej działki z zabudową wynosiłaby więc 125.034,70zł). Na podstawie przedmiotowego operatu szacunkowego ustalono, że zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, murowanym o pow. zabudowy 86,5m². Z przedłożonego operatu szacunkowego wynika również, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość w przeważającej części położona jest w terenach z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym oraz zabudowy mieszkalno-pensjonatowej /symbol MNP/. Lokalizacja z dobrym połączeniem komunikacyjnym, w niedalekiej odległości przystanek komunikacji miejskiej. Bliskość drogi o niskim natężeniu ruchu. Teren płaski, z niewielkim spadkiem południowym, dojazd bez utrudnień, całoroczny, drogami we władaniu gminy.

2) sporządzony w dniu 24 kwietnia 2013 r. Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Suchej Beskidzkiej, gmina Sucha Beskidzka, powiat suski, województwo małopolskie działki w obrębie 0001 Sucha Beskidzka, sporządzony celem określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb rozliczenia stron w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Przedmiotowy operat szacunkowy określa wartość w/w nieruchomości na kwotę w wysokości 42.240,00 zł.

3) sporządzony w dniu 16 stycznia 2019r. operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej, przedłożony za pismem z dnia 25 stycznia 2019r. przez pełnomocnika najemcy. W świetle tej wyceny wartość działek ewidencyjnych obręb 0001 Sucha Beskidzka wynosi 182.967,00 zł. Ustalenia przedmiotowego operatu zostały wzięte pod uwagę przy dokonaniu obliczeń na podstawie algorytmu stosowanego przez komisje Rady Miasta Krakowa. Poziom cenowy przedmiotowej nieruchomości wynikający z przedłożonego operatu szacunkowego nie odbiega znacząco od poziomu cenowego wynikającego z wyżej wymienionych wcześniej przedłożonych operatów.

Jak wynika z treści operatu szacunkowego (str. 4) zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości

- według stanu i poziomu cen na dzień 02.04.2013r. (jedna działka ewidencyjna zabudowana),
- według stanu i poziomu cen na dzień 14.01.2014r. (pozostałe 11 działek ewidencyjnych).

Zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, pełnomocnik wnioskodawczynie został również zapoznany z algorytmem stosowanym przez merytoryczne komisje Rady Miasta Krakowa.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 15 listopada 2018 r. znak EM.B6-441-383/11 wynika m.in., że w dniu 8

sierpnia 2018r. wpłynęło pismo najemczynie w którym poinformowała, iż został złożony wniosek do Krajowego Rejestru Sądowego o zmianę adresu prowadzenia działalności firmy. Pismem z dnia 6 listopada 2018r. najemczynie poinformowała, iż został zmieniony adres prowadzenia działalności gospodarczej firmy. Jednocześnie ww. oświadczyła, że pod adresem ul. Dietla 62/10a w Krakowie nie ma zarejestrowanej żadnej firmy. W związku z powyższym Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował, iż po dokonaniu analizy dokumentów oraz stanu faktycznego sprawy, odstępuje od prowadzenia działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r., poz. 1182, 1309).

Jak wynika z pisma EM.B6-441-383/11 z dnia 03.04.2018r. Zarząd Budynków Komunalnych oceniał również zasadność najmu przedmiotowego lokalu w kontekście posiadania, a następnie zbycia nieruchomości w miejscowości Sucha Beskidzka, w wyniku czego ustalił, że została dokonana zmiana przeznaczenia części lokalu mieszkalnego nr 10A przy ul. Dietla 62 w Krakowie, tj. jeden pokój został przeznaczony na cele inne niż mieszkalne, ale w dniu 16 marca 2018r. do ZBK wpłynęły dwa pisma Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Jarosław Buczek – Główny Specjalista Referat Zbywania Lokali/Wydział Skarbu Miasta]* oraz oświadczenie, iż w lokalu nie prowadzona jest działalność gospodarcza. W dniu 27 marca 2018r. została przeprowadzona przez pracowników ZBK kontrola w przedmiotowej sprawie. Kontrola wykazała, że w pokoju po prawej stronie od wejścia znajdują się meble pokojowe, kwiaty i obrazy. Pokój wykorzystywany jest na cele mieszkalne.

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 wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 27 sierpnia 2019 r. (opinia pozytywna nr 248/19, znak BR.01.0014.2.4.248.2019 proponując bonifikatę w wysokości 87%), zaś druga Komisja w dniu 8 października 2019 r. (opinia pozytywna nr 329/19 znak BR-01.0014.2.3.324.2019 proponując bonifikatę w wysokości 87%).

Najemczynie zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

Pismem z dnia 27.12.2019r. znak PO IV Ds. 2.2018.Sp Prokuratura Okręgowa w Nowym Sączu poinformowała, że postanowieniem z dnia 31 grudnia 2019r. umorzyła śledztwo o sygn. PO IV Ds. 2.2018.Sp w sprawie:

- doprowadzenia w krótkich odstępach czasu w wykonaniu z góry powziętego zamiaru w okresie od nieustalonego dnia, miesiąca i roku do dnia 21 grudnia 2017r. w Krakowie oraz innych miejscowościach na terenie kraju oraz poza jej granicami do niekorzystnego rozporządzenia mieniem prawowitych właścicieli kamienicy położonej w Krakowie przy

ulicy Dietla 62, stanowiącej mienie wielkiej wartości poprzez nabycie wskazanej nieruchomości za pomocą wprowadzenia w błąd co do prawa dysponowania tą kamienicą, tj. o przest. z art. 286§1kk w zw. z art. 294§1 kk w zw. z art. 12 kk, wobec stwierdzenia, iż czyn ten nie zawiera znamion czynu zabronionego, a postanowienie jest prawomocne.

W świetle informacji przekazanych powyższym pismem stwierdzono, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki określone przepisem §4 lit. c) 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) zgodnie z którym sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić w przypadku powzięcia pisemnej informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.

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 sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15 października 2019 r. znak BR.01.0012.2.5.248.2019 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.