

ZARZĄDZENIE NR 955/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21.04.2020r.

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 ul. Czystej 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 57% bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. 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 2 usytuowanego w budynku przy ul. Czystej 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 57% 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. Czystej 15 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 57% 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 2019 r. 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 65, 284) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku przy ul. Czystej 15 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 9, obręb 62 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00337819/0, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 57% 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 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 2 położony w budynku przy ul. Czystej 15 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 65, 284) 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 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 2 usytuowany w budynku przy ul. Czystej 15 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawcy po dniu 3 października 2003 r. pozostawali uprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy al. Kijowskiej 31. Prawo do ww. lokalu Wnioskodawcy zbyli aktem notarialnym Rep. A Nr 1305/2005 w dniu 23 sierpnia 2005 r. za cenę 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy zł). Ponadto jak ustalono na podstawie przedłożonego przez Wnioskodawców operatu szacunkowego z dnia 16 stycznia 2019 r. wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Bogusława Gąsiorowskiego wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy al. Kijowskiej 31 na dzień zbycia wynosiła 148.300,00 zł (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta zł).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 8² ust. 1. pkt 1) lit. c) oraz ust. 3 i 4 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 uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. (...) Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji”*.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemców o wykup 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 (...) *„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 wyżej możliwości Najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W stosunku do pierwszego z ww. kryteriów należy wskazać, że wartość rynkowa lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 31 lipca 2019 r. wykonanym przez mgr inż. Monikę Dobrowolską wynosi 519.425,00 zł (słownie: pięćset dziewiętnaście tysięcy czterysta dwadzieścia pięć zł i 00/100). Z kolei zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 16 stycznia 2019 r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Bogusława Gąsiorowskiego wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy al. Kijowskiej 31 na dzień zbycia wyniosła 148.300,00 zł (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta zł). Zatem wartość rynkowa praw przysługujących Wnioskodawcom jest niższa od wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

Odnosnie drugiego z ww. kryteriów Wnioskodawcy w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa podnieśli m.in., że w lokalu wynajmowanym od Gminy Miejskiej Kraków zamieszkują nieprzerwanie od 1984 r., że lokal ten stanowi Ich centrum życiowe, i że nie stać Ich na wykup lokal ze cenę rynkową. Ponadto Wnioskodawcy wskazali, że lokal przy al. Kijowskiej 31 w Krakowie nabyli od osoby starszej po okazyjnej cenie gdyż nieruchomość została obciążona prawem dożywocia na rzecz zbywcy, który w lokalu pozostał i stale w nim zamieszkiwał. W związku z okolicznościami jakie wystąpiły po stronie poprzedniego uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Wnioskodawcy postanowili ww. mieszkanie w 2005 r. sprzedać na rzecz córki uprzednio uprawnionej.

Pismem z dnia 11 lutego 2015 r. znak: ML-01.7123.1110.2014.LK skierowano Wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego. W dniu 3 marca 2015 r. Wnioskodawcy zawarli aneks do umowy najmu z dnia 1 czerwca 1984 r., tym samym dysponując aktualnym tytułem prawnym do ww. lokalu mieszkalnego.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe

merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 21.01.2020 r. (opinia pozytywna nr 429/20, znak BR.03.0014.2.5.23.2020) proponując bonifikatę w wysokości 57%, zaś druga Komisja w dniu 11.02.2020 r. (opinia pozytywna nr 497/20, znak BR.03.0014.2.3.53.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 57%.

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 2020 poz. 213).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – 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 uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.