

UCHWAŁA NR XLVI/568/08

Rady Miasta Krakowa

z dnia 11 czerwca 2008 r.

w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców

(Kraków, dnia 200.... r.)

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806 Nr 153 poz. 1271; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327 Nr 138 poz. 974 Nr 173 poz. 1218), art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 3 i ust. 4, w związku z art. 67 ust. 3 oraz art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, zm.: z 2004 r. Nr 281 poz. 2782; z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420 Nr 175 poz. 1459 Nr z 2000 r. Nr 6 poz. 70; z 2006 Nr 104 poz. 708; z 2006 Nr 220 poz. 1601 Nr 220 poz. 1600; z 2007 r. Nr 69 poz. 468 Nr 173 poz. 1218/, art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220 Nr 62 poz. 558 Nr 113 poz. 984 Nr 200 poz. 1688 Nr 214 poz. 1806 Nr 153 poz. 1271 Nr 214 poz. 1806; z 2003 Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055; z 2007 r. Nr 173 poz. 1218/ oraz art. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903, zm.: z 2000 r. Nr 10 poz. 19, z 2004 r. Nr 141 poz. 1492/, Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

Rada Miasta Krakowa wyraża wolę zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Niniejsza uchwała precyzuje ustawowe warunki pierwszeństwa najemców do nabycia najmowanych przez nich lokali, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców

§ 1.

Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem:

- 1/ lokali w budynkach przeznaczonych do:
 - a/ remontu ze względu na zagrożenia wynikające ze stanu technicznego budynków,
 - b/ wyburzenia,
 - c/ w których przewidywana jest przez Gminę Miejską Kraków zmiana funkcji lub przeznaczenie,
- 2/ lokali wynajętych za czynsz socjalny,
- 3/ lokali wynajętych za czynsz wolny,
- 4/ samodzielnych pracowni twórczych,

- 5/ lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo - wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- 6/ lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne lub możliwość ich sprzedaży wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą,
- 7/ pomieszczeń tymczasowych,
- 8/ w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania,
- 9/ w przypadku wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku i nie uzyskania akceptacji wspólnoty mieszkaniowej pozwalającej na obliczenie prawidłowej wysokości udziałów przynależnych do lokali usytuowanych w zinwentaryzowanym budynku, do czasu uzyskania akceptacji,
- 10/ w przypadku prowadzenia postępowania dotyczącego prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali, do zakończenia postępowania,
- 11/ w przypadku stwierdzenia, iż:
 - najemca (wnioskodawca) 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. dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość lub lokal wykorzystywane na cele mieszkaniowe położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków lub posiada tytuł prawny do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe położonej na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków,
 - małżonek najemcy (wnioskodawcy) 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. dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość lub lokal wykorzystywane na cele mieszkaniowe położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków lub posiada tytuł prawny do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe położonej na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków,
 - wyłączenia zawarte w niniejszym punkcie nie dotyczą przypadków zbycia lokalu mieszkalnego w zamian za wstąpienie w stosunek najmu na drodze dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych,
- 12/ lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty, dotyczy to także małżonków najemców.

§ 2.

Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży lokali mieszkalnych, wraz z pracownią twórczą jeśli łącznie stanowią samodzielny lokal mieszkalny objęty jedną umową najmu.

§ 3.

Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm./ z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

§ 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić:

- a/ w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności,
- b/ jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- c/ w przypadku powzięcia pisemnej informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.

§ 5.

Koszty sporządzenia wyceny lokalu, koszty sporządzenia wyceny służebności oraz jej ustanawiania, opłaty sądowe i notarialne, koszt zaświadczenia o samodzielności lokalu, koszty sporządzenia inwentaryzacji indywidualnych lokali, koszty odpisów z ksiąg wieczystych i wypisów z rejestru gruntów oraz koszty podziału geodezyjnego nieruchomości ponosi wnioskodawca.

§ 6.

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać zapłacona jednorazowo lub rozłożona na oprocentowane raty.
2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być na wniosek nabywcy rozłożona wyłącznie na raty półroczne, płatne maksymalnie przez okres 3 lat.
3. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej kwoty sprzedaży mieszkania, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.
4. Rozłożona na raty cena lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu półtorej stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
5. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę zwykłą umowną na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty.

§ 7.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej zabudowanej domem wielolokalowym.

§ 8.

1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:
 - 1/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków bonifikata wynosi:
 - a/ 90% - przy zapłacie jednorazowej i na raty lokali mieszkalnych.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat od daty remontu. Wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu,
 - b/ 50% - przy zapłacie jednorazowej i na raty od powierzchni użytkowej pracowni twórczej stanowiącej wraz z lokalem mieszkalnym samodzielny lokal mieszkalny.
 - 2/ sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym objęta jest 90% bonifikatą,
 - 3/ pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji, o której mowa w § 7 objęta jest 90 % bonifikatą.
2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty,
3. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w terminie 3 lat przed złożeniem wniosku o wykup, w razie sprzedaży lokalu mieszkalnego na jego rzecz, bonifikata nie przysługuje.

§ 9.

1. Zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacjach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm./.
2. Dla zabezpieczenia roszczenia Gminy Miejskiej Kraków o zwrot kwoty stanowiącej wartość waloryzowanej bonifikaty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę kaucyjną na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w wysokości równej wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w operacie szacunkowym.

§ 10.

Uchyla się:

- 1/ w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków § 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11,
- 2/ uchwałę Nr XLIV/411/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 kwietnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa, oraz
- 3/ § 8 uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Stanisław RACHWAŁ