

ZARZĄDZENIE NR 639/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14.03.2018 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 na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 63% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 63% 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 na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 63% 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 2017 r. poz. 1875, 2232 z 2018 r. poz. 130) 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 121) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 215/2, obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00098816/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 63% od ceny lokalu, a także od I opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przynależnym do tego lokalu udziale 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 z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 5 położony na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie 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. 50, 121) 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: z 2016r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 5 usytuowany w budynku na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej przywołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono, mąż Najemczyni na podstawie aktu notarialnego umowy darowizny nabył udział wynoszący 1/2 części lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum A1 w Krakowie wraz z przynależną piwnicą o łącznej pow. 65,88 m². Jak wynika z przedłożonego aktu notarialnego całkowita wartość darowizny została określona na kwotę: 100 000,00 zł (słownie: sto tys. zł). W związku z powyższym wartość udziału w wysokości 1/2 części w ww. lokalu w dacie zawarcia umowy wynosiła 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tys. zł.).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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 właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. 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 separacji.

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

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

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni podniosła m.in., że w najmowanym lokalu mieszkalnym zamieszkuje od urodzenia, gdzie wcześniej zamieszkiwali Jej rodzice, po śmierci których wstąpiła w stosunek najmu. W przedmiotowym lokalu od urodzenia zameldowani są i zamieszkują Jej synowie, co ma dla Niej szczególne znaczenie. Jak podkreśla Najemczyni uzyskanie tytułu prawnego do ww. lokalu nastąpiło przed zawarciem związku małżeńskiego, a Jej mąż nie nabył statusu najemcy, zaś w lokalu mieszkalnym, którego jest współwłaścicielem aktualnie zameldowani są Jego rodzice oraz brat, który planuje założenie rodziny. Wnioskodawczyni podniosła, iż w ww. lokalu nie jest możliwe zamieszkiwanie jednocześnie trzech rodzin. Najemczyni poinformowała, że w najmowanym lokalu mieszkalnym w Krakowie zamieszkuje wraz z mężem i dwójką dzieci pomimo pow. użytkowej zaledwie 43,30 m² o obniżonym standardzie (nie posiada kuchni lecz tylko aneks kuchenny o pow. 3,52 m²). Przedmiotowy lokal jest jedynym lokalem zapewniającym Jej rodzinie dach nad głową i możliwość zagwarantowania dzieciom podstawowych warunków mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Krakowa skierowaniem znak ML-01.7123.1.1458.2015.JZ z dnia 4 grudnia 2015 r. wskazał wyżej Wymienioną do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie na czas nieoznaczony. Powyższy aneks został zawarty w dniu 4 stycznia 2016 r. Jednocześnie w uzasadnieniu do ww. skierowania wyjaśniono, że przedmiotowy lokal mieszkalny został przyznany Wnioskodawczyni, a Jej mąż zamieszkujący w ww. lokalu nie nabył statusu najemcy w świetle art. 680¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny stanowiącego, że małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jest On jednakże uprawniony do wspólnego zamieszkiwania pod wskazanym adresem, na mocy art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, stanowiącego że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą 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 06.12.2016r. r. (opinia pozytywna nr 566/16), znak BR.01.0014.2.5.566.2016 proponując bonifikatę w wysokości 63%), zaś druga Komisja w dniu 20.12.2016r. (opinia pozytywna nr 680/16 znak BR-01.0014.2.3.357.2016 proponując bonifikatę w wysokości 63%).

Najemczyni zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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.