

ZARZĄDZENIE NR 654/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14 marca 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 12 usytuowanego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 77 % 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 12 usytuowanego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 77% 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 12
usytuowanego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 77% 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 2017r. poz. 1875, 2232 z 2018 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 121) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 175/17, obręb 17 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00087132/2, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 77% 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 12 położony przy ul. Grzegórzeckiej 98 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 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 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 Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 12 usytuowany w budynku przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej przywołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży zawartej do Rep. A nr 8267/2015 w dniu 15.09.2015 r. Wnioskodawczyni zbyła udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części nieruchomości położonej we wsi Waryś, składającej się z działki nr 533 obr. 0005, o pow. 0,1100 ha, gmina Borzęcin, powiat brzeski, woj. małopolskie, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 55 m². Wartość tego udziału została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 10 625,00 zł. Natomiast Wnioskodawca na mocy postanowienia z dnia 10.03.2010 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia Wydział VI Cywilny o stwierdzenie nabycia spadku został współwłaścicielem w $\frac{1}{4}$ części udziału w spadku w skład którego wchodziło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Słomnikach przy ul. Karola Świerczewskiego, powiat krakowski, woj. małopolskie, o pow. 52,15 m². Na podstawie operatu szacunkowego wyżej opisanego lokalu mieszkalnego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Elżbietę Pichórz z dnia 06.05.2016r. wartość rynkowa powyższego mieszkania została oszacowana na kwotę w wysokości 133 668 zł, w związku z czym $\frac{1}{4}$ udziału stanowi kwotę w wysokości 33 417 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. b) i 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 właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...)” oraz pozostawał lub jest uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (...). 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 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 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 Najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy podnieśli, iż od czternastu lat starali się o nabycie najmowanego przez nich lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków i przez szereg lat oraz na skutek zmian prawnych nie mogli wykupić poprzedniego lokalu mieszkalnego nr 1 położonego przy ul. Józefińskiej 14 w Krakowie. Jak wynika ze skierowania ML-01.7141.3.2014.JB. z dnia 26.08.2015r. Wnioskodawczyni decyzją Urzędu Dzielnicowego Kraków Podgórze Wydział Spraw Lokalowych znak: Nr.Lok.U.Dz.-Kr-Podg.8171/RejVe-3/84 wydaną w dniu 24.02.1984 r. został przydzielony lokal mieszkalny nr 1 położony przy ul. Józefińskiej 14 w Krakowie na czas i pod warunkiem pełnienia funkcji dozorca budynku. Powyższa decyzja uprawniała do wspólnego zamieszkiwania z najemcą m.in. Jej męża. Najem nawiązany na podstawie wyżej wym. przekształcił się w umowę na czas nieoznaczony, zgodnie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 105, poz. 509), która weszła w życie 12.11.1994r. Realizując §1 zarządzenia Nr 2306/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21.08.2014r. w sprawie wykwaterowania lokatora z budynku przy ul. Józefińskiej 14, zadecydowano o zadysponowaniu na rzecz Wnioskodawców lokalem nr 12 w budynku położonym przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie, jako lokalem zamiennym za zajmowane mieszkanie. Jak podają Wnioskodawcy przeszkodą do nabycia najmowanego lokalu z 90% bonifikatą było dziedziczenie po zmarłych członkach swoich rodzin. Najemczynie nabyła po zmarłej siostrze wyżej opisany udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym we wsi Waryś, gm. Borzęcin, powiat brzeski, woj. małopolskie, który zbyła na podstawie aktu notarialnego Rep. A numer 8267/2015 z dnia 15.09.2015r. umowy sprzedaży oraz ustanowienia hipotek za kwotę w wysokości 10 625,00 zł. Wnioskodawczyni zaznacza, iż nieruchomość ta położona jest 80 km od Krakowa, poza tym nie była zainteresowana zamieszkiwaniem tam, ponieważ budynek był w kompletnej ruinie, co wiązało się z bardzo dużymi kosztami gruntownego remontu. Ponadto wieś Waryś jest położona z dala od urzędów oraz szpitali. Wnioskodawczyni zaś podkreśla, iż ma 64 lata i jest osobą chorą i musi korzystać z wizyt u specjalistów. Stwierdza również, iż nie korzystała oraz nie otrzymała żadnych korzyści finansowych z ww. nieruchomości. Po przeprowadzonej sprawie „spadkowej” nieruchomość ta została zgłoszona do sprzedaży przez Biuro Nieruchomości w Brzesku.

Wnioskodawca nabył spadek po zmarłej matce, w wysokości $\frac{1}{4}$ części udziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Słomnikach przy ul. Karola Świerczewskiego, powiat krakowski, woj. małopolskie. Na podstawie operatu szacunkowego wyżej opisanego lokalu mieszkalnego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Elżbietę Pichórz z dnia 06.05.2016r. wartość rynkowa powyższego mieszkania została oszacowana na kwotę w wysokości 133 668 zł, w związku z czym $\frac{1}{4}$ udziału stanowi kwotę w wysokości 33 417 zł. Wnioskodawcy podnoszą, iż jest to lokal nadający się do generalnego remontu, a pozostali współwłaściciele nie wyrażają zgody na jego sprzedaż lub na najem. Ze względu na podeszły wiek oraz problemy ze zdrowiem i konieczność wizyt u specjalistów Wnioskodawca nie zamierza zmieniać miejsca zamieszkania. We wniosku skierowanym do Rady Miasta Krakowa Najemcy podkreślają również, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został częściowo przez nich wyremontowany na własny koszt.

Wydział Mieszkalnictwa pismem nr ML-01.7141.3.1.2014.JB z dnia 26.08.2015r. skierował Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu. W dniu 12.10.2015r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 12 położonego przy ul. Grzegórzeckiej 98 w Krakowie.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana 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 wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 25.04.2017r. (opinia pozytywna nr 677/17, znak BR.01.0014.2.5.677.2017 proponując bonifikatę w wysokości 77%), zaś druga Komisja w dniu 16.05.2017r. (opinia pozytywna nr 787/17 znak BR-01.0014.2.3.105.2017) proponując bonifikatę w wysokości 77%).

Najemcy zaakceptowali 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.