

ZARZĄDZENIE NR 308/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 06.02.2020r.

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 13 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 55% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506,1309,1696,1571,1815) 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 13 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 55% 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 13
usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 55% 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. 506,1309,1696,1571,1815) 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 (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 65) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 13 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 65/6,65/7,65/3, obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076864/2, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 55% 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 11.06.2008r. 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 13 położony przy ulicy Krowoderskiej 4 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 65) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego 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 2008r. 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).

Wnioskodawczyni stała się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego o pow. 38,19m² na podstawie skierowania Wydziału Mieszkalnictwa do zawarcia umowy najmu z dnia 19 czerwca 2007 r. oraz umowy z dnia 3 lipca 2007 r. zawartej na czas nieoznaczony.

Wniosek zainteresowanej o sprzedaż zajmowanego lokalu został przekazany przez Zarząd Budynków Komunalnych za pismem znak TG-4106-1211/10 w dniu 25 maja 2010r.

Następnie prowadzone było postępowanie mające na celu wyeliminowanie nieprawidłowości geodezyjno-prawnych dotyczących nieruchomości przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie. Aktem notarialnym Rep A Nr 7654/2012 z dnia 17.10.2012r. dokonano zmiany udziałów w nieruchomości oraz zmiany powierzchni lokali usytuowanych w ww. budynku.

Możliwość procedowania przedmiotowej sprawy była przedmiotem analizy w kontekście brzmienia § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b, ust. 3 powołanej uchwały, zgodnie z którym: *„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) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.”* oraz ust. 4 ww. uchwały w związku z ponowieniem woli nabycia lokalu przez zainteresowaną w czerwcu 2017r. W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż wnioskodawczyni umową darowizny Rep. A Nr 725/2010 z dnia 27.07.2010r. cały swój udział wynoszący ½ część w zabudowanej nieruchomości, utworzonej z działki nr 75 o pow. 6a, położonej w miejscowości Zakrzowiec, gmina Niepołomice darowała synowi, a wartość przedmiotu darowizny to: 100.000,00zł.

W przedmiotowej sprawie najemczynie lokalu mieszkalnego nr 13, zlokalizowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży.

Z uwagi na powyższe ustalenia, posiadanie przez ww. nieruchomości, o której mowa wyżej uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku najemcy na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z § 8² ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, 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. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

Korzystając z ww. możliwości pismem z dnia 17 maja 2018r. Najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz lokalu mieszkalnego nr 13 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 najemców.

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 najemców, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemcy posiadają 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 i przedstawiono merytorycznie właściwym Komisjom Rady Miasta Krakowa. Przy jego sporządzeniu wykorzystano operaty dostarczone przez wnioskodawcę i operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu określający wartość rynkową lokalu komunalnego.

Odnosząc się natomiast do drugiego z kryteriów ustalono, że Zarząd Budynków Komunalnych nie podejmował działań związanych z rozwiązaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 13 położonego w budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie /pismo Zarządu Budynków Komunalnych z dnia 23.07.2018r./. Natomiast Wydział Mieszkalnictwa w piśmie z dnia 21.08.2018r. stwierdził, że fakt dokonania darowizny w dniu 27.07.2010r. przez Wnioskodawczynię swojego udziału wynoszącego ½ części w nieruchomości mieszkalnej położonej w miejscowości Zakrzowiec nr 131 gmina Niepołomice - nie stanowi podstawy do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Krowoderskiej 4/13 w Krakowie.

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez zainteresowaną lokalu mieszkalnym przeprowadzony został w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków polegający na wymianie stolarki okiennej w maju 2016r. na kwotę: 4.236,08zł.

Wniosek najemczyni 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 55%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 8.10.2019r. (opinia nr 289/19, znak BR.01.0014.2.5.289.2019) druga zaś w dniu 22.10.2019r. (opinia nr 354/19, znak BR-01.0014.2.3.349.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

W budynku przy ul. Krowoderskiej 4 w Krakowie lokale mieszkalne zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej ww. budynkiem. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 916), z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego zabudowanych działek nr 65/3,65/6,65/7 obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście przekształciło się w prawo własności co potwierdza wydane w dniu 19.07.2019r. zaświadczenie.

Zainteresowana zaakceptowała pismem z dnia 17 grudnia 2019r. wysokość zaproponowanej bonifikaty.

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 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.