

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U002 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Długiej 31/ul. Pędzichów 2 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 4, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 34 ust. 6, 6a i 6b, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny lokalu, a także od pierwszej opłaty i opłat rocznych należnych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonego symbolem U002, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Długiej 31/ ul. Pędzichów 2 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 137/1 o powierzchni 755 m² obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej Kw Nr KR1P/00090076/5, zlokalizowanym w strefie „A”, wpisanym - w granicach działki - do rejestru zabytków pod nr A - 782.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków /z późn. zm./.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem najemcy o wykup lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U002 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Długiej 31/ul. Pędzichów 2 w Krakowie, Wydział Skarbu Miasta jako właściwy w zakresie postępowań dotyczących zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeprowadził czynności wyjaśniające w wyniku, których ustalono, co następuje.

Opisany wyżej lokal usytuowany jest poza strefą „ekstra”, a zatem, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w zakresie sprzedaży komunalnych lokali użytkowych - uchwała Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) – możliwym jest jego przeznaczenie przez organy Gminy do zbycia na zasadach określonych wyżej powołaną uchwałą.

Najemca przedmiotowego lokalu zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony przed dniem 26.07.2006r. oraz prowadzi w nim działalność gospodarczą zgodną z postanowieniami stosownej umowy najmu, a zatem, zgodnie z w/w uchwałą, przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu z wyłączeniem innych osób w trybie bezprzetargowym.

W ramach prowadzonych w przedmiotowej sprawie czynności ustalono również, iż budynek położony przy ul. Długiej 31/ul. Pędzichów 2 w Krakowie wraz z działką, na której jest posadowiony, tj. działką ewidencyjną nr 137/1 o powierzchni 755 m² obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętą Kw Nr KR1P/00090076/5 jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-782.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydając pozwolenie nr 13/10 znak: OZKr.MW.553-19-a/10 z dnia 02.09.2010r. wyraził zgodę na sprzedaż lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U002 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Długiej 31/ul. Pędzichów 2 w Krakowie.

Ponadto zbycie przedmiotowego lokalu nastąpi z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w brzmieniu nadanym w szczególności ustawą z dnia 5 listopada 2009 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009r. Nr 206 poz. 1590) zgodnie, z którą w art. 34 dodano ust. 6a stanowiący, że przepisy ust. 6 w/w artykułu stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy (zgodnie z uzasadnieniem projektodawcy wprowadzenie ust. 6a miało na celu doprecyzowanie przepisu poprzez jednoznaczne wskazanie, że normę art. 34 ust. 6 w/w ustawy stosuje się również w odniesieniu do budynków będących w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy) oraz ust. 6b stanowiący, że w przypadku realizacji pierwszeństwa (przysługującego najemcom lokali w ich nabyciu), przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./ – ustaloną, zgodnie z art. 67 w/w ustawy, cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą rady podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Natomiast zgodnie z uchwałą Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), cenę sprzedaży nieruchomości lokalowej ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę (bez zastosowania bonifikaty).

W związku z powyższym, zgodnie z dotychczasową praktyką Rady Miasta Krakowa w przypadku lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, zaistniała konieczność uregulowania w formie odrębnej uchwały kwestii przyznania bonifikaty od ceny wyżej opisanego lokalu i przynależnej do niego ułamkowej części nieruchomości wspólnej, a także od pierwszej opłaty i opłat rocznych należnych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, przy jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy.

W przypadku przedmiotowego lokalu, w którym prowadzona jest działalność handlowa, zabytkowy charakter budynku, w którym jest położony nie stanowi przeszkody w racjonalnym jego zagospodarowaniu zapewniającym osiągnięcie dochodów z prowadzenia w nim działalności gospodarczej na porównywalnym poziomie jak w przypadku lokali usytuowanych w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków. Wynika to głównie z faktu, iż lokal ten usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych miasta co stanowi bardzo dobrą lokalizację dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Kierując się zasadą równego traktowania podmiotów, biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt, iż zgodnie z w/w uchwałą przy sprzedaży lokali użytkowych nie stosuje się bonifikaty, w odniesieniu do przedmiotowego lokalu i przynależnej do niego ułamkowej części nieruchomości wspólnej, a także od pierwszej opłaty i opłat rocznych należnych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, przy jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy postanowiono o obniżeniu bonifikaty z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków z 50% do 5%.

W związku z powyższym, mając na celu umożliwienie realizacji uprawnień wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa przysługujących najemcy, zasadnym i celowym jest podjęcie niniejszej uchwały.