

**ZARZĄDZENIE NR 1298/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-05-09**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 sprzedaż udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie.

§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 sprzedaż udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 1/4 część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 o powierzchni 36 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie, zlokalizowanym na działce nr 506/11 w obrębie 48 jednostka ewidencyjna Kraków – Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00310096/0, przysługuje Gminie Miejskiej Kraków w 1/4 części oraz Bogusławowi i Renacie Witek w 3/4 częściach. Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 36,00 m² usytuowany jest na I piętrze budynku, składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki. Z lokalem tym związane jest prawo do korzystania z pomieszczenia piwnicznego. Dla przedmiotowego lokalu nie jest założona księga wieczysta.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, iż na mocy przydziału do lokalu mieszkalnego nr 7459 z dnia 30 stycznia 1985r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podgórze” na warunkach własnościowego prawa do lokalu przydzieliła Zdzisławowi Witek przedmiotowy lokal. W lokalu tym zamieszkał wyżej wymieniony wraz z małżonką – Teresą Witek. W dniu 6 kwietnia 1993r. Teresa Witek zmarła, a na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 15 maja 2008r. sygn. akt I Ns 99/08/P spadek po niej nabyli: mąż Zdzisław Witek – w 1/2 części oraz siostra Urszula Wójcik – w 1/2 części. W dniu 22 kwietnia 2007r. zmarł także Zdzisław Witek, po którym na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 21 listopada 2007r. sygn. akt I Ns 1338/07/P spadek nabyło rodzeństwo: Władysław Witek, Leszek Witek, Jan Witek, Urszula Kalinowska, Maria Kucała oraz siostrzenica Jadwiga Miśkiewicz, każdy po 1/6 części. Spadek po Urszuli Wójcik, zmarłej w dniu 13 listopada 2007r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 27 kwietnia 2010r. sygn. akt I Ns 476/09/K nabyła Gmina Miejska Kraków.

Na podstawie umowy sprzedaży udziałów w spadku zawartej w dniu 8 sierpnia 2011r. (akt notarialny Rep. A Nr 1059/2011) Bogusław i Renata Witek kupili udziały w wysokości 3/4 części tego lokalu mieszkalnego od spadkobierców po Zdzisławie Wójciku, a w dniu 29 sierpnia 2011r. zwrócili się z wnioskiem o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków spadku po Urszuli Wójcik, a następnie w piśmie z dnia 20 grudnia 2011r. zmodyfikowali swą prośbę zwracając się o sprzedaż udziału Gminy w przedmiotowym lokalu.

Wobec braku możliwości w tym przypadku zastosowania procedury GS-47 pn. „Sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa we współwłasności nieruchomości na rzecz pozostałych współwłaścicieli w drodze bezprzetargowej”, dla której podstawę prawną stanowi zapis art. 37 ust. 2 pkt. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kwestia ustalenia możliwości zbycia posiadanego przez Gminę udziału w tym lokalu została poddana analizie i ocenie prawnej. Uzyskana w tej sprawie opinia wykazała, iż w zaistniałych okolicznościach faktycznych i prawnych nie istnieją przeszkody prawne w rozporządaniu przez Gminę pozyskanym w drodze spadkobrania udziałem w spadku po Urszuli Wójcik i możliwym jest przeznaczenie do zbycia nabytego tą drogą udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Zgodnie z art. 17² ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Wobec powyższego sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na rzecz współuprawnionych jest uzasadniona.

Art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym wprowadza ogólne domniemanie kompetencji Rady Miasta co do spraw pozostających w zakresie działania gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ww. ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wydana na podstawie powołanego wyżej przepisu uchwała Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków nie określa zasad zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zatem w niniejszej sprawie niezbędne jest podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

W celu określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego w lipcu 2012r. operat szacunkowy, w którym wartość przedmiotowego prawa została określona na kwotę 167.300,00 zł (słownie złotych: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy trzysta 00/100), w związku z tym wartość udziału Gminy Miejskiej Kraków (tj. 1/4 część) wynosi 41.825,00 zł (słownie złotych: czterdzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia pięć 00/100).

Jak ponadto ustalono na podstawie uzyskanej interpretacji podatkowej wydanej przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach działającego w imieniu Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2013r. zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest uznawane za dostawę towarów, a zatem jest czynnością podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług, przy czym jednocześnie podlega zwolnieniu na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a.

Bogusław i Renata Witek zobowiązali się do zapłacenia kwoty stanowiącej koszt sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz pokrycia kosztów notarialnych i sądowych w przedmiotowej sprawie oraz w piśmie z dnia 13 listopada 2012r. zaakceptowali wszystkie warunki finansowe związane z tą transakcją, w tym cenę sprzedaży udziału Gminy Miejskiej Kraków.

Reasumując wskazać należy, iż powyższa regulacja stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie wpłynie na wydatki Miasta, nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania, ani też poniesienia dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. Kwota uzyskana z tytułu sprzedaży udziału gminy Miejskiej Kraków w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie, do uiszczenia której zobowiązani będą Bogusław i Reneta Witek zasili konto Gminy Miejskiej Kraków i wpłynie na wzrost dochodu Gminy w 2013r.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażanie zgody na sprzedaż udziału Gminy Miejskiej Kraków w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 75 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Sas-Zubrzyckiego 3 w Krakowie.