

ZARZĄDZENIE Nr 1550/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.06.2017 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 2 usytuowanego w budynku przy ul. Mostowej 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 9 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446, 1579 i 1948, Dz. U. z 2017 r. poz.730, 935) 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 2 usytuowanego w budynku przy ul. Mostowej 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 9 % bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2
usytuowanego w budynku przy ul. Mostowej 10 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 9 % 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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, Dz.U. z 2017 poz.730, 935) oraz art. 34 ust, 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 2016 r. poz. 2147, 2260, Dz.U. z 2017 poz.624, poz.820) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku przy ul. Mostowej 10 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 76/2 o powierzchni 571 m², obręb 15, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW Nr KR1P/00001940/3 na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 9 % od ceny lokalu i udziału 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.

U z a s a d n i e n i e

Lokal mieszkalny nr 2 położony przy ul. Mostowej 10 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 2016 r. poz. 2147, 2260) Dz. U. z 2017 r. poz. 624,820), może zostać zbyty na rzecz jego najemców, zaś sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy oraz 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 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 2 usytuowany w budynku przy ul. Mostowej 10 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z przepisów wyżej wymienionej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni pozostawała po dniu 03 października 2003 r. właścicielką nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 51,21 m², położony w budynku przy ul. Sarmackiej 9B w Krakowie, wraz ze związanym w nim udziałem w nieruchomości wspólnej - do dnia 9 października 2009 r., kiedy to aktem notarialnym Rep A. Nr 12526/2009 podarowała wyżej opisany lokal mieszkalny swojemu wnukowi. Wartość przedmiotowego samodzielnego lokalu mieszkalnego podana została przez strony w powołanym wyżej akcie notarialnym z dnia 9 października 2009 r. na kwotę 180.000 zł. (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy złotych).

Powyższa sprawa była przedmiotem wniosku skierowanego przez najemców w dniu 18 lutego 2014r. do Rady Miasta Krakowa o wydanie indywidualnej uchwały. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości (opinią nr 925/14 znak BR.01.0014.2.5.92.2014) w dniu 25 marca 2014 r. jak również Komisja Budżetowa (opinią nr 672/2014 znak BR-01.0014.2.3.94.2014) z dnia 8 kwietnia 2014 r. negatywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie z wniosku wyżej Wymienionych.

W przedmiotowej sprawie zaistniała nowa okoliczność prawna, mająca znaczenie dla możliwości podejmowania przez Radę Miasta Krakowa indywidualnych uchwał w powyższym zakresie. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia przepisu „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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)”. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja sprawy Wnioskodawców 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 dwa 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 Wnioskodawcy w 2015 r. ponownie wystąpili do Rady Miasta Krakowa z prośbą o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty.

W dniu 31 grudnia 2014r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził tytuł prawny do lokalu nr 2 położonego przy ul. Mostowej 10 w Krakowie na rzecz najemców wydając skierowanie Nr ML-01.7123.1.950.2014.LK do zawarcia aneksu umowy najmu w/wym lokalu. Na tej podstawie, w dniu 17 lutego 2015r. został zawarty z wyżej wymienionymi aneks do umowy najmu wyżej wymienionego lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na posiedzenie merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa. Zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w tej sprawie.

Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 1 marca 2016 r. (opinia nr 320/16 znak: BR.01.0014.2.5.76.2016) zaś druga Komisja w dniu 15 marca 2016 r. (opinia 405/16 znak BR.01.0014.2.3.82.2016). Obie Komisje Rady Miasta Krakowa na wszystkich posiedzeniach zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 9 %.

Wobec uzyskania zgody powyższych Komisji – wymaganej 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 (tekst jednolity z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały, celowym i uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.