

ZARZĄDZENIE Nr 1555/2017
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 81 usytuowanego w budynku na os. Centrum B7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, Dz. U. z 2017r. poz. 730, poz. 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 81 usytuowanego w budynku na os. Centrum B7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % 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 81 usytuowanego w budynku na os. Centrum B7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70 % 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, 1948, Dz.U. z 2017r. poz. 730, poz. 935) 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 2016 r. poz. 2147, 2260, Dz.U. z 2017r. poz. 624, poz. 820) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 81 usytuowanego w budynku na os. Centrum B7 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 155, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00074018/3, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 70% 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.

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

Lokal mieszkalny nr 81 położony na os. Centrum B7 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 2017r. poz. 624, poz. 820) 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 81 usytuowany w budynku na os. Centrum B7 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej przywołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono, Wnioskodawca aktem notarialnym z dnia 07.10.2014 r. umową darowizny zbył, na rzecz swojej córki, udział w wysokości 1/4 części lokalu mieszkalnego o pow. 30,37 m², położonego na os. Centrum B7 w Krakowie.

Z przedłożonego ww. dokumentu wynika, iż wartość przedmiotu umowy została określona przez strony na kwotę w wysokości **30 000,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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 lub jest właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. *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 m.in., iż najmowany przez Nich lokal mieszkalny powstał w wyniku przeprowadzonej 30 lat temu adaptacji poddasza, które otrzymali w stanie surowym, a koszty które ponieśli w związku z adaptacją są znaczne. Wnioskodawcy wyjaśniają również, iż nie posiadają faktur związanych z powyższą adaptacją, gdyż minęło już 30 lat od jej wykonania. Najemcy dostarczyli dokumenty dotyczące przedmiotowej inwestycji, istotne dla sprzedaży lokalu, tj.: pozwolenie na adaptację, tytuł prawny do lokalu powstałego z adaptacji, projekt techniczny lokalu przeznaczony do adaptacji.

Z dokonanych ustaleń wynika, że nie zastosowano obniżki czynszu w związku z wykonaniem prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Pismem z dnia 21.04.2015r. znak ML-01.7123.1.604.2015.JŻ Wydział Mieszkalnictwa potwierdził Wnioskodawcom tytuł prawny do lokalu powstałego z adaptacji

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą 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 dwukrotnie pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 25.08.2015r. (opinia pozytywna nr 135/15, znak BR.01.0014.2.5.135.2015) oraz w dniu 2.02.2016r. (opinia pozytywna nr 276/16 znak BR.01.0014.2.5.33.2016) proponując bonifikatę w wysokości 70 %, zaś druga Komisja w dniu 08.09.2015 r. (opinia pozytywna nr 189/15 znak BR-01.0014.2.3.178.2015) oraz w dniu 16.02.2016r. (opinia pozytywna nr 366/16 znak BR-01.0014.2.3.43.2016) proponując bonifikatę w wysokości 70%).

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

W związku z powyższym, wobec uzyskania pozytywnych opinii – 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 merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej