

ZARZĄDZENIE Nr 204/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26.01.2017 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 3 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 76% 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) 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 3 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 76% 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 3
usytuowanego w budynku przy ul. Puzkarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 76% 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) 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) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 3 usytuowanego w budynku przy ul. Puzkarskiej 3 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 8/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00231490/4, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 76% 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 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiotowy lokal mieszkalny 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) 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 Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku położonym przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni była właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 645 o pow. 90 m² (0,0090 ha) położonej w miejscowości Skąła, gmina Skąła, powiat krakowski, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr „Grodzisko 30”, objętej księgą wieczystą KR2P/00018298/6.

Dnia 02.02.2013 r. aktem notarialnym umowy darowizny Rep. A nr 165/2013 Wnioskodawczyni darowała swojej córce ww. nieruchomość. Wartość przedmiotu darowizny podana została przez strony w powołanym wyżej akcie notarialnym na kwotę **30.000 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie zachodzą negatywne przesłanki wyłączające z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały, przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powyższym przepisem nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca, po dacie wejścia w życie uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego. Wyłączenia, o których mowa dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

Zgodnie z przepisem § 8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. „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 wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie najmowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków na ich rzecz. W odniesieniu do wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 645 o pow. 90 m² (0,0090 ha) położonej w miejscowości Skąpa, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr „Grodzisko 30”, objętej księgą wieczystą KR2P/00018298/6, Wnioskodawcy przedłożyli stosowny akt notarialny dotyczący jego zbycia, z którego wynika, że budynek mieszkalny jest niepodpiwniczony, tzw. wysoki parter, posiada dostęp do drogi publicznej i ze względu na stopień zużycia wymaga remontu. Ponadto zgodnie z treścią działu III ww. księgi wieczystej nieruchomość jest obciążona nieodpłatną dożywotnią służebnością osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z połowy domu mieszkalnego na działce nr 645 wraz z przynależnościami według wyboru uprawnionej i uprawnionego na rzecz matki i brata Wnioskodawczyni.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) – należy wskazać, że aktualnie Wnioskodawcy nie posiadają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, gdyż nie posiadają obecnie tytułu prawnego do innej nieruchomości. Jak wskazują we wniosku o podjęcie uchwały indywidualnej, w domu znajdującym się na przedmiotowej działce zamieszkują nadal osoby, na których rzecz jest ustanowiona służebność mieszkania tj. matka Wnioskodawczyni oraz jej brat. Dom wymaga generalnego remontu. Nie posiada łazienki, kanalizacji, dopływu ciepłej wody i gazu. Ogrzewanie pochodzi z pieca typu koza.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego 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 pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 24 maja 2016 r. (opinia pozytywna nr 397/16), znak BR.01.0014.2.5.153.2016 proponując bonifikatę w wysokości 76%), zaś druga Komisja w dniu 7 czerwca 2016 r. (opinia pozytywna nr 497/16 znak BR-01.0014.2.3.174.2016 proponując bonifikatę w wysokości 76%).

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, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15 czerwca 2016 r. znak BR.01.0012.2.5.283.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.