

ZARZĄDZENIE Nr 354/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13.02.2017 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 99 usytuowanego w budynku przy ul. Grota - Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87 % 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 99 usytuowanego w budynku przy ul. Grota - Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87 % 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 99
usytuowanego w budynku przy ul. Grota - Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 87 % 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 99 usytuowanego w budynku przy ul. Grota - Roweckiego 57 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 40/9, obręb 34 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00191263/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87 % 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 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 99 położony przy ul. Grota – Roweckiego 57 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) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 99 usytuowany w budynku przy ul. Grota Roweckiego 57 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej przywołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono, mąż Wnioskodawczyni aktem notarialnym Rep. A 4780/2005 z dnia 31 października 2005 r. zbył udział wynoszący 1/4 części w nieruchomości składającej się z działki nr 90/3 o pow. 516 m² obr. 277 zabudowanej domem mieszkalnym, murowanym o pow. użytkowej 56,84 m² i kubaturze 212,90 m³ położonym przy ul. Wygodnej 1 w Tarnowie – Dąbrówce Infulackiej, województwo małopolskie, objętą księgą wieczystą Nr TR1T/00027149/7. Z przedłożonego ww. dokumentu wynika, iż przedmiotowa nieruchomość została sprzedana za cenę **40.000,00 zł** (słownie: czterdzieści tys. zł). W związku z powyższym cena zbytego udziału wynoszącego 1/4 części wyniosła **10.000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy zł). Wydział Skarbu Miasta nie dokonywał oceny, czy podane w akcie notarialnym wartości odpowiadają rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (w swym piśmie wnioskodawczyni zaznaczyła, że sprzedaż domu nastąpiła na rzecz członka rodziny teściowej, oraz że kwota, którą otrzymał mąż odpowiadała jedynie wartości 2 mkw mieszkania w Krakowie, co może wskazywać na znaczne zaniżenie kwot podanych w akcie notarialnym), w szczególności nie żądał przedłożenia operatu szacunkowego. Nadto, z pisma skierowanego do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa wynika, że umowa zapewniała teściowej bezpłatną dożywotnią osobistą służebność mieszkania w całym budynku, który nabyła osoba z jej rodziny, co również wskazuje, że kwoty podane w akcie notarialnym mogą nie odpowiadać rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości.

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. b) 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym 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. 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 Najemcy 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 najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona podniosła m.in., iż budynek położony w Tarnowie był zamieszkały przez Jej teściową, która z powodów osobistych postanowiła go sprzedać. Umowa sprzedaży zapewniała teściowej bezpłatną, dożywotnią, osobistą służebność mieszkania w całym budynku. Jak podkreśla Wnioskodawczyni mąż otrzymał jedynie 10.000,00 zł za sprzedaż swojego udziału. Powyższe mieszkanie, jak wyjaśnia Najemca, było zbyt małe by mogła w nim zamieszkać cała Jej rodzina (teściowa, mąż, dwóch synów i Ona). Wnioskodawczyni poinformowała również, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Krakowie dla Krakowa – Podgórze Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 6 września 2002 r. sygn. akt III RC 1037/02/P po rozpoznaniu sprawy z jej powództwa przeciw mężowi o zniesienie wspólności majątkowej małżeńskiej dokonano zniesienia wspólności majątkowej małżeńskiej. W związku z powyższym ani Ona ani Jej dzieci z powodu sprzedaży nieruchomości w Tarnowie nie otrzymali żadnej korzyści. Jak

wyjaśniła małżonek nie partycypował w utrzymaniu lokalu mieszkalnego nr 99 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Grota Roweckiego 57 w Krakowie, jak również rozwiązał umowę najmu na drodze porozumienia stron 13 lutego 2014 r. oraz w tym dniu wymeldował się z przedmiotowego lokalu. Wnioskodawczyni podniosła, że przez prawie ćwierć wieku (od roku 1990) regularnie opłaca czynsz i opłaty należne za wynajem (aktualnie około 960 zł miesięcznie) a od roku 2008 zamieszkuje z Nią chora teściowa. W roku 2010 w ramach dobrowolnej zamiany mieszkań komunalnych dokonała zamiany dotychczasowego mieszkania przy ul. Okólnej 13/73 w Krakowie (własność Gminy Miejskiej Kraków) na mieszkanie przy ul. Grota Roweckiego 57/99 w Krakowie w zamian za spłatę zadłużenia. Kwota zadłużenia poprzedniego lokatora wynosiła 9.110,00 zł. Poprzednie mieszkanie po 30 latach użytkowania wymagało remontu, który Wnioskodawczyni wykonała na własny koszt. Również aktualny lokal mieszkalny wymagał remontu, który wykonała na własny koszt (wymiany wymagały oka, drzwi, podłogi, łazienka i kuchnia). Pod opieką Wnioskodawczyni pozostaje dorosły syn, niepełnosprawny w stopniu umiarkowanym, którego w jakimś stopniu chciałaby zabezpieczyć na przyszłość.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w najmowanym przez Wnioskodawczynię lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie korzystała Ona z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych, obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

Skierowaniem znak ML-01.7123.1.399.2014.DD z dnia 5 maja 2014 r. Prezydent Miasta Krakowa wskazał Wnioskodawczynię do zawarcia aneksu do umowy najmu mieszkania nr 99 położonego w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 57 w Krakowie na czas nieoznaczony.

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 wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 13 września 2016 r. (opinia pozytywna nr 481/16), znak BR.01.0014.2.5.226.2016 proponując bonifikatę w wysokości 87 %), zaś druga Komisja w dniu 27 września 2016 r. (opinia pozytywna nr 585/16 znak BR-01.0014.2.3.262.2016 proponując bonifikatę w wysokości 87%).

Najemca zaakceptował 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 10 października 2016 r. znak BR.01.0012.2.5.325.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.