

ZARZĄDZENIE Nr 610/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.03.2017 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 18 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 61 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56 % 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) 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 18 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 61 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56 % 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 18
usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 61 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 56 % 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) oraz art. 34 ust.1 pkt 3, 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 18 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 61 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 202/2 o powierzchni 2054 m², obręb 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej KW Nr KR1P/00480727/5, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 56 % 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 18 położony na os. Na Skarpie 61 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) 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 18 usytuowany w budynku na os. Na Skarpie 61 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z przepisów wyżej wymienionej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że najemczynie wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego, na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia Repertorium A Nr 1956/2011 z dnia 24 października 2011 r. pozostawała po dniu 3 października 2003 r. właścicielką 1/3 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 79 usytuowanego w budynku nr 36 na os. Oświecenia w Krakowie składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z WC o powierzchni użytkowej 53,18 m² - do dnia 5 maja 2014 r., kiedy to Aktem Notarialnym Rep A. Nr 3336/2014 sprzedała cały swój udział wynoszący 1/3 część w opisanym wyżej spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu za cenę w kwocie **78.333,34** (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy zł 34/100).

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 wystąpili do Rady Miasta Krakowa z prośbą o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W swojej prośbie Wnioskodawcy podnieśli fakt, iż udział wysokości 1/3 części odziedziczonego lokalu mieszkalnego był zbyt mały aby zaspokoić potrzeby ich 6-cio osobowej rodziny. (Najemcy posiadają czwórkę dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym.)

W dniu 4 lutego 2015r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził tytuł prawny najemców do zajmowanego lokalu mieszkalnego wydając skierowanie Prezydenta Miasta Krakowa Nr ML-01.7123.1.238.2015.EP do zawarcia aneksu do umowy najmu z dnia 1 września 2001 r. Aneks ten został podpisany przez najemców w dniu 16 marca 2016 r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa na merytorycznie właściwe Komisje Rady Miasta Krakowa. W związku z odwołaniem się Wnioskodawców w kwestii udzielonej bonifikaty, niniejsza sprawa była dwukrotnie przedmiotem obrad wyżej wymienionych Komisji. Zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa dwukrotnie pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w tej sprawie.

Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 7 lipca 2015r. (opinia nr 118/15 znak: BR.01.0014.2.5.118.2015) oraz w dniu 12 stycznia 2016r. (opinia nr 267/16, znak BR.01.0014.2.5.24.2016), zaś druga Komisja w dniu 8 września 2015r (opinia 187/15 znak BR.01.0014.2.3.176.2015) oraz w dniu 2 lutego 2016r. (opinia nr 350/16 znak BR.01.0014.2.3.27.2016). Obie Komisje Rady Miasta Krakowa na wszystkich posiedzeniach zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 56%.

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.