

ZARZĄDZENIE Nr 1333/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29.05.2018 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 22 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 72% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 22 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 72% 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 22
usytuowanego w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem
72% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 2018 r. poz. 121, 50) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 22 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie objętego księgą wieczystą nr KR1P/00524471/6, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 194/8, obręb 17 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00424789/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 72% od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. Nabycie lokalu szczegółowo opisanego w §1 ust. 1 wiąże się ze zwrotem przez nabywcę tego lokalu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości: 397,76 zł (tj. wynagrodzenie notariusza 112,00 zł + VAT 23% i opłata sądowa 260,00 złotych) stanowiącej część kosztów, jakie Gmina poniosła w związku z nabyciem prawa do przedmiotowego lokalu umową notarialną Repertorium A numer 10004/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

3. 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

Działając na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) Gmina Miejska Kraków zbywa w trybie bezprzetargowym - lokale mieszkalne stanowiące jej własność - na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

Sprzedaż w/w lokali mieszkalnych 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).

Najemczynie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 22 o pow. 37,15 m², usytuowanego w budynku Nr 15 przy ul. Turka w Krakowie wystąpiła w 2013r. z wnioskiem o nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, najmowanego od Gminy Miejskiej Kraków.

W toku czynności zmierzających do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku ustalono, iż umową numer II/159/LB/13/96 z dnia 25 listopada 1996 r. zawartą pomiędzy Gminą Miejską Kraków, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zadworze”, Spółdzielnia zobowiązała się do realizacji za środki Gminy Kraków czterech mieszkań, nadto do przyjęcia Gminy Kraków w poczet członków spółdzielni i do wydania przydziału mieszkania na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z możliwością założenia księgi wieczystej, po dokonaniu przez Gminę stosownych wpłat, tj. wpisowego, udziałów, wkładu budowlanego oraz wydania dokumentów umożliwiających Gminie Kraków wystąpienie do Sądu Rejonowego w Krakowie o założenie księgi wieczystej dla lokalu. Przedmiotowy lokal pozostawał więc własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Zadworze” w Krakowie, a Gminie Miejskiej Kraków przysługiwała ekspektatywa prawa w stosunku do tego lokalu.

Z uwagi na ustalony w przedmiotowej sprawie stan prawny, najemczynie w/w lokalu została poinformowana w 2013r. o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku i nabycia od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego. W szczególności poinformowano wnioskodawczynię, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (ograniczone prawo rzeczowe), nie mieści się w pojęciu zasobu nieruchomości zdefiniowanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nadto, lokale do których Gminie przysługiwało takie prawo nie mogły zostać zbyte na zasadach określonych w uchwale 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).

Jak ustalono do powołanej wyżej umowy w dniu 12 listopada 2014 r. zawarto aneks nr 1/2014 z którego wynika m.in., że w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) oraz wyłączeniem na mocy art. 7 ust. 1 ustawy możliwości ustanowienia własnościowego prawa do lokalu, przewidziane w umowie z dnia 25 listopada

1996 roku roszczenie członka o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu przy ul. Ks. Wincentego Turka 15 w Krakowie zgodnie z treścią art. 7 ust. 3 i 4 powołanej powyżej ustawy staje się roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Nadto, w związku ze zmianą przepisów prawa, strony zobowiązały się do zawarcia w miejsce umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu umowy ustanawiającej odrębną własność lokali mieszkalnych m.in. lokalu nr 22 usytuowanego w budynku nr 15 położonym przy ul. Turka oraz przeniesienia jego własności w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gmina Miejska Kraków stała się więc właścicielem w/w lokalu na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19.12.2014 r. Rep. A Nr 10004/2014.

Wobec nabycia przez Gminę Miejską Kraków prawa własności przedmiotowego lokalu na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, najemczynie lokalu ponowiła swój wniosek o jego nabycie, występując również do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na zbycie na jej rzecz przez Gminę najmowanego lokalu z zastosowaniem bonifikaty.

W realizacji prośby Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o przygotowanie rekomendacji formalno-prawnej powołanego wyżej wniosku podjęto czynności wyjaśniające, w których wykorzystano wyniki przeprowadzonych szerokich konsultacji, w tym konsultacji prawnych dotyczących sprzedaży na rzecz najemców lokali w stosunku do których Gminie Miejskiej Kraków przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych.

Należy nadmienić, iż w trakcie przeprowadzania konsultacji, o których mowa powyżej, w tym w prowadzonej korespondencji, stosowano potoczną terminologię, używając określenia „przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność”. Jak natomiast wyjaśniono w sprawie dotyczącej lokalu opisanego w sentencji niniejszej uchwały wobec zmiany przepisów rangi ustawowej możliwość ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, przewidziana w umowie z dnia 25 listopada 1996 r. w realizacji roszczenia członka spółdzielni o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu przy ul. Ks. Wincentego Turka 15 w Krakowie stało się roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu.

Z pozyskanych w tym zakresie opinii prawnych wynika, iż brak jest podstaw prawnych do sprzedaży lokali, co do których Gminie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo tak w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i w uchwale 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. Natomiast sprzedaż takich lokali można rozważyć dopiero po przekształceniu przysługującego Gminie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. A zatem na gruncie przytoczonych opinii można przyjąć, iż rozwiązanie takie znajduje również zastosowanie w przypadku lokali, w stosunku do których Gminie Miejskiej Kraków przysługiwała ekspektatywa prawa.

Przedmiotem analizy prawnej była ewentualna możliwość sprzedaży „lokalii spółdzielczych” w kontekście przepisu §1 pkt 6) 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). Przepis ten zawiera dwie normy prawne, w zdaniu pierwszym określającą zasadę generalną wyrażającą ogólną wolę uchwałodawcy, zgodnie z którą wyłączone zostało zbywanie lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1999 r. W zdaniu drugim przewidziano natomiast normę prawną dopuszczającą wyjątek od zasady generalnej przewidzianej w zdaniu pierwszym bez wskazania daty.

W świetle uzyskanych opinii prawnych powołany przepis § 1 pkt 6 w/w uchwały nie stoi na przeszkodzie zbywania lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę w drodze „przekształcenia” spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność lokali na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 122 z późn. zm.). Istotna jest bowiem dyspozycja wynikająca ze zdania drugiego § 1 pkt 6 uchwały, zgodnie z którym „zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne (...)”. Nie jest tutaj istotny zarówno podmiot prowadzący sprzedaż jak i data prowadzenia sprzedaży (tj. przed 01.01.1999 r. czy po 01.01.1999 r.).

Reasumując, w sytuacji gdy Gmina Miejska Kraków nabyła własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego po 01.01.1999 r. (w stosunku do którego przysługiwało jej ograniczone prawo rzeczowe tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) możliwym jest przeznaczenie do zbycia na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym lokalu w przypadku, gdy w budynku była prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych.

Należy jednak nadmienić, iż sprzedaż taka może nastąpić bez zastosowania bonifikaty, z uwagi na brzmienie przepisu §8¹ w/w uchwały, który przewiduje bonifikatę dla lokali nabytych przez Gminę Miejską Kraków do 1 stycznia 1999 r.

W ustalonym w przedmiotowej sprawie stanie faktycznym i prawnym – korzystając z ustaleń wynikających z powołanych wyżej opinii prawnych - lokal mieszkalny nr 22 usytuowany w budynku nr 15 położonym przy ul. Turka w Krakowie mógłby zostać przeznaczony do zbycia na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym o wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z §8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 w sytuacji zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek wymienionych w §8² ust. 1 uchwały 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.

Delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa uchwał indywidualnych zawarta w §8² ust. 7 uchwały nie odnosi się więc do sytuacji, gdy Gmina nabyła odrębną własność lokalu w terminie późniejszym aniżeli określony w §1 pkt 6) uchwały, do którego przysługiwało wcześniej Gminie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (ograniczone prawo rzeczowe), a dla którego nie przewidziano bonifikaty w §8¹ uchwały. Tym samym na gruncie przepisów uchwały Nr XLVI/568/08 brak jest unormowań przewidujących dla stanów faktycznych analogicznych do przedstawionego powyżej możliwość podjęcia uchwały indywidualnej przewidującej możliwość udzielenia bonifikaty.

Kwestia procedowania przez Radę Miasta Krakowa wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawczyni z zastosowaniem bonifikaty pozostaje poza regulacją obowiązujących przepisów uchwały mieszkaniowej i ma swoje źródło w ramach szeroko pojętych uprawnień tego organu, wynikających z przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, Dz.U z 2017 r. poz. 730, 935) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).

Wyniki czynności wyjaśniających prowadzonych w realizacji wspomnianej prośby Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa (w przedmiocie przygotowania stosownej informacji w tej sprawie) zostały przedstawione w informacji stanowiącej załącznik do pisma Dyrektora Magistratu z dnia 24 czerwca 2016 r. znak GS-04.7125.3.28.2013, BR-03.0004.66.2015. Przekazane za powołanym wyżej pismem – Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa wyjaśnienia zawierały między innymi informacje, iż wnioskodawczyni zadeklarowała wolę pokrycia kosztów „przekształcenia przez Gminę przysługującego Gminie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu” (co miało miejsce 19.12.2014 r.) w przypadku umożliwienia jej nabycia tego lokalu od Gminy z zastosowaniem bonifikaty, oraz posiada potwierdzony przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa pismem znak ML-01.7123.1.1629.2015.DD z dnia 29 stycznia 2016 r. tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 22 w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie.

Z kolei w realizacji zaleceń Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego wydanych na posiedzeniu Komisji w dniu 28 czerwca 2016 r. przeprowadzono dodatkowe czynności wyjaśniające w przedmiotowej sprawie, w wyniku których dokonano ustaleń przekazanych Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa za pismem Dyrektora Magistratu z dnia 12 września 2016 r. znak GS-04.7125.3.28.2013, BR-03.0004.66.2015.

Przedmiotowe ustalenia zawierały między innymi informacje przekazane przez Wydział Mieszkalnictwa (*pismem ML-04.MTW.7130.2.109.2014 z dnia 8 września 2016 r.*), a dotyczące ilości wyodrębnionych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lokali w budynku przy ul. Turka 15 w Krakowie i kosztów ich nabycia oraz przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (*pismem z dnia 9 września 2016 r. nr EM.B3-441-171/12*) w zakresie kosztów eksploatacji lokalu. Jak ustalono aktem notarialnym umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności Repertorium A nr 10004/2014 z dnia

19.12.2014 r. wyodrębniono na rzecz Gminy Miejskiej Kraków 4 lokale tj. o nr 4, 22, 25, 26 usytuowane w w/w budynku. Koszt nabycia od Spółdzielni Mieszkaniowej „Zadworze” najmowanego aktualnie przez wnioskodawczynię lokalu nr 22 usytuowanego w w/w budynku przedstawia się następująco wkład budowlany w wysokości 52048,28 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści osiem złotych i 28/100) - zapłacony zgodnie z umową numer II/159/LB/13/96 z dnia 25 listopada 1996 roku zawartą pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zadworze”, wynagrodzenie notariusza 112 zł + VAT 23% oraz opłata sądowa 260 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych w powołanym wyżej piśmie wyjaśnił, iż budynek przy ul. Ks. Wincentego Turka 15 w Krakowie zarządzany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zadworze” z siedzibą w Krakowie przy ul. Chmieleniec 13, natomiast sam pełni rolę wynajmującego wobec usytuowanych w tym budynku lokali mieszkalnych nr 4, 22, 25 i 26 będących własnością Gminy Miejskiej Kraków. Z tytułu utrzymania lokalu mieszkalnego nr 22 położonego w w/w budynku, wg naliczeń na wrzesień 2016 r. Gmina Miejska Kraków wnosi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zadworze” opłaty w wysokości 188,52 zł miesięcznie. Są to koszty eksploatacji, funduszu remontowego i inne nierozliczane z najemcą lokalu, ponadto Gmina Miejska Kraków uiszcza na rzecz ww. Spółdzielni opłaty z tytułu zużycia mediów w przedmiotowym lokalu (zimna woda, odprowadzenie ścieków, odpady komunalne) w wysokości 56,58 zł miesięcznie, których koszt jest rozliczany z najemcą przedmiotowego lokalu.

Ponadto uzyskano informację, że począwszy od dnia 01.01.2010 r., wnioskodawczyni nie uzyskała ulgi (dot. umorzenia odsetek lub kapitału) w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Turka 15/22 w Krakowie, a jedynie korzystała z pomocy Gminy w formie obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego:

- w okresie od 01.04.2012 – 31.03.2013 82,16 zł/m-c,
- w okresie od 01.04.2013-31.03.2014 89,16 zł/m-c,
- w okresie 01.05.2014 – 30.04.2015 89,16 zł/m-c.

Powyższe ustalenia zostały przedstawione właściwym merytorycznie Komisjom Rady Miasta Krakowa. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisja Budżetowa uwzględniając wyniki postępowania wyjaśniającego zaopiniowały pozytywnie zbycie na rzecz wnioskodawczyni najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 72%. Ustalono, iż wnioskodawczyni zwróci na rzecz Gminy Miejskiej Kraków koszty „przekształcenia przez Gminę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu” (w ustalonym w przedmiotowej sprawie stanie faktycznym i prawnym koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jago własności) w łącznej wysokości: 397,76 zł (tj. wynagrodzenie notariusza 112 zł + VAT 23% i opłata sądowa 260 zł.). Wnioskodawczyni nie będzie natomiast zwracać na rzecz Gminy Miejskiej Kraków części kosztów nabycia w/w lokalu w postaci wkładu

budowlanego w kwocie w wysokości 52 048,28 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści osiem złotych i 28/100).

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 22 listopada 2016 r. (opinia pozytywna nr 551/16), znak BR.01.0014.2.5.551.2016, natomiast Komisja Budżetowa w dniu 6 grudnia 2016 r. (opinia pozytywna nr 665/16 znak BR-01.0014.2.3.342.2016).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.