

ZARZĄDZENIE Nr 1846/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.07.2018 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 52 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 14 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 73 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994, 1000) 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 52 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 14 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 73 % 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 52
usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 14 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 73 % 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 2018 r. poz. 994, 1000) 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 2018r. poz., 50, 121, 650, 1000, 1089) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 52 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 14 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 145/1, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075743/1, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 73 % od ceny lokalu, a także od pierwszej 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 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.

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

Lokal mieszkalny nr 52 położony na os. Ogrodowym 14 zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 50, 121, 650, 1000, 1089) 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 świetle obowiązujących przepisów 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. 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.

Jak ustalono, współnajemczynie ww. lokalu mieszkalnego aktem notarialnym Rep A Nr 12597/2010 z dnia 18 listopada 2010 r. w drodze umowy działu spadku nabyła zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość, składającą się z działki nr 626 o pow. 0,0800 ha, położonej miejscowości Wojnicz, powiat brzeski, województwo małopolskie (obecnie przy ul. Tarnowskiej w Wojniczu, powiat tarnowski). Jak wynika z przedłożonego aktu notarialnego wartość przedmiotu umowy działu spadku została określona przez strony na kwotę w wysokości 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych) w tym wartość domu mieszkalnego pomniejszoną o skapitalizowaną wartość służebności ustanowionej na rzecz brata najemczynie - na kwotę w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 14.10.2016r. wartość rynkowa nieruchomości obciążonej prawem służebności osobistej została ustalona na kwotę 34.239,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych). Do algorytmu przekazanego przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową w oparciu, o który przyznawana jest przez Radę Miasta Krakowa bonifikata, przyjęto wartość wynikającą z aktualnego operatu szacunkowego.

W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, 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 pozytywnych opinii 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 wyżej wymienieni podnieśli, że nieruchomość położona w miejscowości Wojnicz, powiat brzeski, województwo małopolskie (obecnie przy ul. Tarnowskiej w Wojniczu, powiat tarnowski) najemczynie otrzymała w drodze umowy działu spadku, w której to umowie ustanowiła na rzecz brata nieodpłatną i dożywotnią służebność mieszkania w całym domu mieszkalnym będącym częścią składową działki nr 626. Nadto wnioskodawcy oświadczyli, że dom i budynek gospodarczy są w złym stanie technicznym i wymagają remontu kapitalnego.

Pismem znak ML-01.7123.1.1016.2015.JŻ z dnia 11 sierpnia 2015 r. skierowanym do najemców lokalu mieszkalnego nr 52 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 14, w Krakowie Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził wnioskodawcom tytuł prawny do przedmiotowego lokalu w piśmie i z daty o tej samej sygnaturze skierowanym do Wydziału Skarbu Miasta i do wiadomości Zarządu Budynków Komunalnych powiadomił o braku podstaw do rozwiązania z najemcami ww. lokalu mieszkalnego umowy najmu z uwagi na zajmowanie domu mieszkalnego w Wojniczu przez brata najemczynie oraz zły stan tego budynku. Nadto w składanych w Wydziale Skarbu Miasta oświadczeniach najemcy zgodnie oświadczają, że faktycznie zamieszkują w najmowanym od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnym nr 52 położonym w budynku na os. Ogrodowym 14 w Krakowie.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

W dniu 16 maja 2017 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa zaopiniowała pozytywnie wniosek najemców (opinia nr 680/17 znak BR.01.0014.2.5.680.2015) proponując bonifikatę w wysokości 73 %. W dniu 30 maja 2017 r. Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa również zaopiniowała pozytywnie (opinia nr 802/17 znak BR-01.0014.2.3.120.2017) wniosek wyżej

wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 73% bonifikaty.

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 27 czerwca 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.473.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.