

ZARZĄDZENIE Nr 2957/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.10.2018 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 34 usytuowanego w budynku położonym na os. Na Stoku 23 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 34 % 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 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) zarządzają 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 34 usytuowanego w budynku położonym na os. Na Stoku 23 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 34 % 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 34
usytuowanego w budynku położonym na os. Na Stoku 23 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 34 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 (t.j. Dz. U. nr 2018 poz. 50, 121, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 34 usytuowanego w budynku położonym na os. Na Stoku 23 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 604, obręb 10 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00135200/2, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 34 % 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.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny położony na os. Na Stoku 23 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 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 Najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 34 usytuowany w budynku położonym na os. Na Stoku 23 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z 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).

W toku prowadzonego postępowania na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, że Najemca zbył na mocy aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. A Nr 5305/2016 z dnia 08.08.2016r. udział wynoszący ½ części w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny w budynku położonym na os. Kazimierzowskim 33 w Krakowie, o pow. 43,80 m². Wartość ww. udziału została określona przez strony umowy na kwotę w wysokości 96 500,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt sześć tys. pięćset złotych 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Najemców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 w zw. z ust. 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. Wylączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

Wobec zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemców o nabycie 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 11.06.2008r. 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.”

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 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 najemców.

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 najemców, 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.

W odniesieniu do wartości lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Kazimierzowskim 33 w Krakowie, przedłożono stosowny akt notarialny dotyczący jego zbycia, na podstawie którego dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w sporządzonej i załączonej do pisma skierowanego do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa symulacji.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Wydziału Skarbu Miasta Wnioskodawcy uzasadnili podjęcie uchwały indywidualnej w Ich sprawie względami osobistymi dotyczącymi Ich sytuacji życiowej. Nadto ustalono, że dnia 29.03.2016r. zawarto z Wnioskodawcami umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na podstawie skierowania Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 19.02.2016r. znak: ML-01.7123.2.65.2015.MP, potwierdzając tym samym tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego.

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 Wnioskodawców w dniu 25 września 2018 r. (opinia pozytywna nr 1117/18) znak BR.01.0014.2.5.1117.2018 proponując bonifikatę w wysokości 34 %), zaś druga Komisja w dniu 9 października 2018 r. (opinia pozytywna nr 1332/18) znak BR.01.0014.2.3.310.2018 proponując bonifikatę w wysokości 34 %).

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.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta, jest realizowana w ramach posiadanego zasobu. Nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.