

ZARZĄDZENIE Nr 2958/2018
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 70 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 7 % bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994,1000,1349,1432) 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 70 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 7 % 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 70
usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 7 % 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 2018r. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089,1496,1693,1669,1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 70 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 257/3, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00148875/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 7% 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 70 usytuowany na os. II Pułku Lotniczego 45 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 Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 70 usytuowany w budynku położonym na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - 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 postępowania wyjaśniającego ustalono, iż aktem notarialnym z dnia 07.02.1996 r. Rep. A Nr 600/96 Wnioskodawcy nabyli od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny położony na os. Jagiellońskim 4 w Krakowie o pow. 42,51 m². Z treści ww. aktu notarialnego wynika, iż na podstawie wyceny szacunkowej wartości lokalu z dnia 17.11.1994 r. dla której wartość 1 m² powierzchni mieszkania wynosiła 2.000.000 zł (przed denominacją), cena sprzedaży została ustalona na kwotę 6.524,01 zł (po denominacji).

Wskazane wyżej zbycie lokalu mieszkalnego odbyło się na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127 ze zm.), uchwały nr XXVII/184/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 1991 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz uchwały nr XXIX/194/91 z dnia 30 lipca 1991 r. w sprawie ustalenia kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni mieszkania w wysokości 2.000.000 zł (przed denominacją) jako podstawę wyliczenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie art. 38 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Następnie aktem notarialnym umowy sprzedaży z dnia 16.12.2002 r. Rep. A Nr 3706/2002, Wnioskodawcy zbyli ww. lokal mieszkalny o pow.42,51 m² położony na os. Jagiellońskim 4, w celu dokonania zamiany lokalu tj. wstąpienia w stosunek najmu lokalu komunalnego nr 70, o pow. 76,18 m² położonego na os. II Pułku Lotniczego 45.

Ponadto jak wynika z w/w umowy cena sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosiła 10.000,00 zł, a na podstawie umowy zawartej w dniu 24.09.2002 r. Wnioskodawcy jako przejmujący dług dokonali spłaty zadłużenia poprzedniego najemcy lokalu mieszkalnego nr 70, w wysokości 7.873,09 zł . W wyniku przeprowadzenia dobrowolnej zamiany mieszkań, Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa Urzędu Miasta Krakowa wydał dnia 15.11.2002 r. skierowanie nr AB.03.1.2.7159-1-98/02 do zawarcia przez Wnioskodawców umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie. Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym w dniu 02.03.2018 r. określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie na os. Jagiellońskim 4 wg stanu i poziomu cen na dzień 16.12.2002 r. / tj. zbycia lokalu mieszkalnego/ sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Konrada Jewiarz, jego wartość została ustalona na kwotę 76 607,00 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset siedem zł 0/100).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono także, iż Wnioskodawczyni była współwłaścicielką w 1/2 części nieruchomości położonej w Krakowie – Wzgórza Krzesławickie, dzielnica Nowa Huta, zabudowanej domem mieszkalnym z lat 70-tych, przy ul. Klemensa z Ruszczy. W dziale III księgi wieczystej wpisane było i jest nadal ograniczone prawo rzeczowe: dożywotnie, nieodpłatne prawo użytkowania na udziale Wnioskodawczyni na rzecz Jej rodziców. Aktem notarialnym umowy darowizny z dnia 12.06.2015 r. Rep. A Nr 2717/15 Wnioskodawczyni zbyła swój udział w nieruchomości na rzecz syna. Strony umowy określiły wartość jej przedmiotu na kwotę 200 000,00 zł.

W sprawie Wnioskodawców zachodzą dwojakiego rodzaju przesłanki negatywne wynikające z uchwały Nr XLVI/568/08. Zgodnie z § 8² ust. 2 i 5 ww. uchwały nie udziela się bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu.

W przedmiotowej sprawie zachodzi również negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Jak wynika z powyższego przepisu nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca, po dacie wejścia w życie uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. 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 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W świetle zatem przepisów uchwały Nr XLVI/568/08 zbycie najmowanego lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemców mogłoby nastąpić bez zastosowania bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu. Wskazać należy, iż dyspozycja do podejmowania uchwał indywidualnych w sprawach zbywania lokali komunalnych na rzecz najemców z bonifikatą, zawarta w § 8² ust. 7 i 8 uchwały Nr XLVI/568/08, ogranicza się jedynie do przypadków opisanych w § 8² ust. 1 tj. sytuacji posiadania lub zbycia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego (lub ich części), nie dotyczy natomiast sytuacji opisanych w § 8² ust. 2 i 5 w/w uchwały, czyli uprzedniego nabycia z bonifikatą lub obniżką ceny lokalu mieszkalnego od Gminy lub Skarbu Państwa.

Zgodnie z przepisem § 8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. „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 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.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Najemcy podnieśli, że pragnąc poprawić sobie i dzieciom warunki bytu, w 2002 r. zamienili mieszkanie na większe, spłacając przy tym zadłużenie poprzednich najemców. Cały dorobek życia włożyli w zajmowane mieszkanie. Obecnie sytuacja życiowa najemców, jak wskazują, pogorszyła się gdyż Wnioskodawca jest na rencie, a Wnioskodawczyni jest zarejestrowana w Grodzkim Urzędzie Pracy jako bezrobotna, w związku z czym nie stać ich na wykupienie lokalu mieszkalnego po cenach rynkowych. Ponadto jak wyjaśniła Wnioskodawczyni, nigdy nie zamieszkiwała w domu przy ul. Klemensa z Ruszczy 1 i nie posiada żadnych dokumentów, z których wynikałoby jaka jest powierzchnia przedmiotowego budynku, w którym nadal zamieszkuje jej rodzice.

Kwestia procedowania przez Radę Miasta Krakowa wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz najemcy drugiego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty, odnośnie nabycia uprzednio lokalu mieszkalnego położonego na os. Jagiellońskim 4 – pozostaje poza regulacją obowiązujących przepisów uchwały mieszkaniowej i może mieć swoje źródło w ramach szeroko pojętych uprawnień tego organu, wynikających z przepisów (ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 50, 121, 650, 1000, 1089,1496,1693,1669,1716).

Rada Miasta Krakowa w dwóch analogicznych sprawach rozpatrzyła pozytywnie wnioski najemców, podejmując uchwały indywidualne wyrażające zgodę na zbycie lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty.

Podjęcie decyzji w przedstawionej wyżej sprawie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa, które w przypadku pozytywnej opinii proponują również wysokość udzielanej bonifikaty.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą 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 wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała powyższy wniosek w dniu 11 września 2018 r. (opinia pozytywna nr 1102/18), znak BR.01.0014.2.5.1102.2018 proponując bonifikatę w wysokości 7 %), zaś druga Komisja w dniu 9 października 2018r. (opinia pozytywna nr 1330/18 znak BR.01.0014.2.3.308.2018 proponując bonifikatę w wysokości 7 %).

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, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.