

ZARZĄDZENIE Nr 653/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.03.2018 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 80 usytuowanego w budynku na os. Piastów 31 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 50% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875, 2232, Dz.U. 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 80 usytuowanego w budynku na os. Piastów 31 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 50% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 80 usytuowanego w budynku na os. Piastów 31 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 50% 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 2017r. poz. 1875, 2232, Dz.U. 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 121) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 80 usytuowanego w budynku na os. Piastów 31 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 55/1, obręb 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00084331/6, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 50% od ceny lokalu, a także od I 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 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.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 80 położony na os. Piastów 31 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 2018 r. poz. 50, 121) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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: z 2016r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 80 usytuowany w budynku na os. Piastów 31 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej przywołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Jak bowiem ustalono, na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Numer: 3359/2008 z dnia 30.01.2008 r. umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności Wnioskodawczyni nabyła po zmarłym ojcu udział w wysokości 1/6 części lokalu mieszkalnego o pow. 52 m² położonego w Rynku Dębnickim w Krakowie. Na mocy wyżej wymienionej umowy została zniesiona współwłasność, w ten sposób że powyższą nieruchomość lokalową w całości nabyła siostra Wnioskodawczyni.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 i 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 lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)*”. *Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej separacji.*

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy 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 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 Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona podniosła m.in., iż posiadany przez Nią udział w wysokości 1/6 części lokalu mieszkalnego położonego w Rynku Dębnickim w Krakowie nie mógł zaspokoić Jej potrzeb mieszkaniowych oraz Jej rodziny, ponieważ było to mieszkanie dwupokojowe o pow. 52 m² przeznaczone dla siostry Wnioskodawczynie. Według oświadczeń Wnioskodawczynie złożonych do umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności (akt notarialny z dnia 30.01.2008r. Rep. A Nr 3359/2008) wartość w/w lokalu mieszkalnego została określona na kwotę w wysokości 312 000,00 zł. Zatem wartość udziału 1/6 części będącego własnością Wnioskodawczynie wynosząca 52 000,00 zł, nie stanowiła dla Niej przysporzenia majątkowego.

Jak podkreśla Najemczynie jedynym Jej centrum życiowym jest najmowany przez Nią od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny, zaś jego nabycie zagwarantuje Jej poczucie bezpieczeństwa zamieszkiwania w tym miejscu.

Wnioskodawczynie poinformowała również, iż – na podstawie zawartego w dniu 03.12.2013r. porozumienia w sprawie udzielenia ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie - spłaca zadłużenie czynszowe. Jak wynika z treści ww. porozumienia wierzytelność Gminy Miejskiej Kraków wg stanu na dzień 30.09.2013r. stanowiła kwotę w wysokości 12 016,96 zł. Płatność przedmiotowej wierzytelności została rozłożona na 72 raty, podlegające oprocentowaniu w wysokości 50% odsetek ustawowych na dzień złożenia wniosku o tę ulgę (w wysokości 2 118,20 zł), a spłata ostatniej raty należności została wyznaczona na dzień 10 listopada 2019 r. Niemniej jednak przeznaczenie do zbycia - w wykonaniu niniejszej uchwały - na rzecz Wnioskodawczynie lokalu mieszkalnego nr 80 położonego na os. Piastów 31 w Krakowie będzie mogło nastąpić po wcześniejszej spłacie w/w zaległości.

Prezydent Miasta Krakowa skierowaniem znak ML-01.7123.1.909.2015.JZ z dnia 12 sierpnia 2015 r. skierował wyżej wymienioną do zawarcia aneksu do umowy najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 29.09.2015r. na podstawie w/w skierowania został zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11.11.1988r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana 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 wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 25.10.2016r. (opinia pozytywna nr 523/16, znak BR.01.0014.2.5.281.2016 proponując bonifikatę w wysokości 50%), zaś druga Komisja w dniu 08.11.2016r. (opinia pozytywna nr 633/16 znak BR-01.0014.2.3.310.2016 proponując bonifikatę w wysokości 50%).

Najemczyni zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – 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 uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.