

ZARZĄDZENIE Nr 1355/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 07.06.2019 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 45 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506) 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 45 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% 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 45 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 45 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 208, obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076464/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87% od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 45 położony na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego 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 2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie najemczynie ww. lokalu mieszkalnego została poinformowana o przyczynach wyłączających ww. lokal ze sprzedaży z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały, zgodnie z którym: *„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) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.”*

Jak ustalono na podstawie m.in. pisma Starosty Gorlickiego nr GE.6621.1.18.2017 z dnia 16.02.2017r. oraz aktu notarialnego z dnia 23.06.2017r. (Rep. A nr 3651/2017) stanowiącego umowę działu spadku oraz umowę darowizny, najemczynie wnioskowanego lokalu po dniu 3.10.2003r. pozostawała współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym we wsi Łużna (pow. gorlicki, woj. małopolskie) w udziale wynoszącym 9/192 części. Wartość przedmiotu działu spadku została określona na łączną kwotę 90.000,00 zł

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemcy 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 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 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 najemcy posiadają tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Zgodnie z decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gorlicach (znak sprawy: 1206-PP-2.4203.818.2016, UNP: L0667165696) z dnia 6.12.2016r. wartość rynkowa udziału 3/64 (=9/192) części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym we wsi Łuzna została ustalona na kwotę: 7.031,00 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z ww. nieruchomości jest niemożliwe z uwagi na dokonaną przez wnioskodawczynię darowiznę całego posiadanego udziału (akt notarialny z 23.06.2017r. – Rep. A nr 3651/2017).

Korzystając ze wskazanej możliwości, wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz, który 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 87%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 9.10.2018r. (opinia nr 1161/18, znak BR.01.0014.2.5.1161.2018) druga zaś w dniu 26.02.2019r. (opinia nr 50/19, znak BR-01.0014.2.3.45.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Najemczynie nie wniosła sprzeciwu co do zaproponowanej przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikaty.

W budynku na os. Kazimierzowskim 15 w Krakowie lokale mieszkalne zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej ww. budynkiem. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 916), z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr 208 obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta

przekształciło się w prawo własności, co potwierdza wydane w dniu 30.04.2019r. zaświadczenie.

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 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1984, Dz.U. z 2019r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.]