

ZARZĄDZENIE Nr 1390/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12.06.2019r.

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 27 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 27 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 56 % 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 27
usytuowanego w budynku na os. Centrum A 10 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 56 % 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 2019 r. 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 r. poz. 1509, Dz.U. z 2019 r. poz. 270, 492, 801) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 27 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 10 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 9/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077543/3, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 56% 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 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 nr 27 położony w budynku na os. Centrum A 10 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 r. poz. 1509, Dz.U. z 2019 r. poz. 270, 492, 801) 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 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).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 10 usytuowanym na os. Centrum A w Krakowie składająca się z działki nr 9/2, obr. 47, jed. ew. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00077543/3 była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 916). Zaświadczeniem z dnia 14.02.2019 r. znak GS-09.6826.4.24.2019.WP Nr 2 wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa potwierdzono, że prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uległo przekształceniu w prawo własności.

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 27 usytuowany w budynku położonym na os. Centrum A 10 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).

Jak ustalono Wnioskodawczyni nabyła udział w spadku po zmarłym ojcu - co zostało potwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wieliczce Wydział I Cywilny z dnia 12.09.2003 r. sygn. akt I Ns 532/03 - w skład którego wchodziła między innymi nieruchomość objęta księgą wieczystą KR1I/00005086/9, w tym zabudowana domem mieszkalnym nr 179 oraz budynkami gospodarczymi działka nr 1031/3 o pow. 2100 m², położona w Węgrzicach Wielkich gminie Wieliczka. Następnie aktem notarialnym „ umowy sprzedaży” z dnia 22.09.2005 r. Rep. A nr 2875/2005 Wnioskodawczyni sprzedała swój posiadany udział wynoszący 1/8 części w niezabudowanych działkach nr 1031/1 i 1031/2 położonych w Węgrzicach Wielkich, gminie Wieliczka objętych w/w księgą wieczystą - Skarbowi Państwa. Natomiast za udział w zabudowaniach usytuowanych na działce nr 1031/3 Wnioskodawczyni uzyskała odszkodowanie w kwocie 38.254,00 zł i nadal pozostaje współwłaścicielem przedmiotowej działki.

Z kolei w drodze spadku po matce Wnioskodawczyni prawomocnym wyrokiem Sadu Rejonowego w Wieliczce Wydział I Cywilny z dnia 27 czerwca 2008 r. sygn. akt I Ns 475/08 w/w nabyła 1/3 część udziału w spadku w skład którego wchodziła nieruchomość utworzona z działek nr: 518/3 i 519/2 o łącznej pow. 0,0900 ha, położonych w Węgrzicach Wielkich, gminie Wieliczka, zabudowanych parterowym murowanym budynkiem mieszkalnym z poddaszem użytkowym, o pow. 104 m². Następnie w wyniku działu spadku z dnia 06.07.2016

r. Rep. A Nr 2035/2016 aktem notarialnym Wnioskodawczyni przeniosła na rzecz brata cały swój udział wynoszący 1/6 część w w/w nieruchomości bez żadnych spłat, dopłat ani innych rozliczeń finansowych. Wartość w/w nieruchomości została określona w akcie notarialnym na kwotę 175.000,00 zł, tak więc udział w/w Wnioskodawcy tj. 1/6 części wynosi 29.167,00 złotych.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie 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.”

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku 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 11.06.2008 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 Najemcy dnia 18.04.2017 r. wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni poinformowała, iż od 20 lat mieszka w najmowym lokalu na oś. Centrum A 10/27. Natomiast zabudowana domem mieszkalnym nieruchomość położona w Węgrzcach Wielkich, gminie Wieliczka stanowiła współwłasność zmarłej matki i brata, jednakże nagła śmierć matki Wnioskodawczyni

udaremniła przeprowadzenie czynności powodujących nabycie przez brata prawa do całości nieruchomości, co było wolą w/w zmarłej.

Na podstawie skierowania z dnia 30.08.2016 r. nr ML-01.7123.1.419.2016.EP Najemcy zostali skierowani do zawarcia aneksu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który został zawarty dnia 26.09.2016 r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, że w w/w lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, a w okresie od września 2011 r. do sierpnia 2014 r. Najemcy przedmiotowego lokalu korzystali z obniżek czynszu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionego. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 09.10.2018 r. (opinia pozytywna nr 1168/18, znak BR.01.0014.2.5.1168.2018) proponując bonifikatę w wysokości 56%, zaś druga Komisja w dniu 06.11.2018 r. (opinia pozytywna nr 1403/18, znak BR.01.0014.2.3.381.2018) proponując również bonifikatę w wysokości 56%.

Najemcy zaakceptowali 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, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 21 kwietnia 2017r. BR-03.0004.50.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984, Dz.U. z 2019 r. poz. 730).