

ZARZĄDZENIE NR 3008/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 08.11.2019r.

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 1 usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84 % 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, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 1 usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84 % 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 1
usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 84 % 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, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowanego w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie, objętego księgą wieczystą kw nr KR1P/00579183/0 posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 56, obręb 116 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00003004/4, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 84% 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 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku przy al. Słowackiego 33 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, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) 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).

Najemca złożył wniosek o sprzedaż zajmowanego lokalu w 2013r. W wyniku prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy al. Słowackiego 33 w Krakowie, Gmina Miejska Kraków stała się m. in. właścicielem lokalu nr 1 usytuowanego w wyżej wymienionym budynku, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz we współwłasności działki nr 56 obręb 116 jednostka ewidencyjna Śródmieście wynoszący 9315/85668 części.

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawczyni została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 1 usytuowany w budynku przy al. Słowackiego 33 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa 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 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759)

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni jest współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/6 cz. lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym przy ul. Kantora w Krakowie, który nabyła na podstawie dziedziczenia ustawowego po swoim zmarłym ojcu.

Wnioskodawczyni przedłożyła do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony w dniu 11 stycznia 2019r. przez rzeczoznawcę majątkowego – dr inż. Jana Kołodzieja, określający m. in. wartość przysługującego Wnioskodawczyni udziału wynoszącego 1/6 części w lokalu mieszkalnym usytuowanego w budynku położonym przy ul. Kantora w Krakowie. Z operatu tego wynika, iż wartość rynkowa udziału w prawie własności ww. lokalu mieszkalnego wynosi: 38.083,00 zł

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu „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 (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.” W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup od Gminy Miejskiej Kraków zajmowanego 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 czerwca 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”. Korzystając ze wskazanej możliwości Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego 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.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z wyjaśnieniem Wnioskodawczynie, lokal mieszkalny usytuowany w budynku przy ul. Kantora 5 w Krakowie, stanowi jednopokojowe mieszkanie (kawalerkę) o pow. 37,15m², w którym zamieszkuje Jej matka.

W swoim piśmie skierowanym do Rady Miasta Krakowa, wyjaśniającym okoliczności sprawy Wnioskodawczynie oświadczyła, że wynajmowane przez Nią od Gminy Miejskiej Kraków mieszkanie zaspakaja Jej potrzeby mieszkaniowe i stanowi Jej centrum życiowe, a zamieszkuje w tym lokalu wraz z rodziną od stycznia 1993r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych z dnia 23 stycznia 2019r. znak FM.6-443-34/5/19 wynika, iż Najemca przedmiotowego nie uzyskał ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy al. Słowackiego 33/1 w Krakowie, jak również nie skorzystał z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. W ww. lokalu w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 19 marca 2018r. znak: ML-01.7123.1.51.2018.AK Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził, że Wnioskodawczynie posiada aktualny tytuł prawny do lokalu, który wynika z umowy najmu zwartej w dniu 30 listopada 1992r.

Wniosek Najemcy 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz Wnioskodawczynie w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w

wysokości 84%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 9 lipca 2019r. (opinia nr 198/19, znak BR.01.0014.2.4.198.2019) druga zaś w dniu 8 października 2019r. (opinia nr 326/19, znak BR-01.0014.2.3.321.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008r. - 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 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984, Dz.U. z 2019r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.