

ZARZĄDZENIE NR 2755/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27.10.2020 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 4 usytuowanego w budynku przy ul. Lea 75 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 4 usytuowanego w budynku przy ul. Lea 75 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84% 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 4 usytuowanego w budynku przy ul. Lea 75 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 (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713, 1378) 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. gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku przy ul. Lea 75 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 447/21, obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083888/8, 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 11.06.2008r. 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 4 położony przy ul. Lea 75 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami 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 11.06.2008r. 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).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że po dniu 3.10.2003r. najemczyni pozostawała współwłaścicielem w udziale wynoszącym 15/192 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Podolany (gm. Kalwaria Zebrzydowska, pow. wadowicki, woj. małopolskie), który to udział aktem notarialnym z dnia 3.09.2014r. (Rep. A nr 4596/2014) zbyła (darowała) na rzecz swojego brata. W przedmiotowej umowie wartość udziału wskazano na kwotę 37.500,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały 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 którym: *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003r. pozostawał lub jest: właścicielem (współwłaścicielem) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.”*

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 najemcy, 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.

Do akt sprawy został przedłożony operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 17.11.2017r., określający wartość udziału w prawie

własności nieruchomości obejmującej działki wraz z budynkiem mieszkalnym położonym w Podolanach - wg stanu techniczno-użytkowego na dzień 31.10.2017r., tj. po dacie dokonania przez wnioskodawczynię darowizny (zbycia) udziału w nieruchomości. Wobec powyższego, w dniu 4.03.2020r. wnioskodawczyni przedłożyła kolejny operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 27.02.2020r. określający wartość udziału w prawie własności nieruchomości obejmującej działki wraz z budynkiem mieszkalnym położonym w Podolanach wg. wartości i stanu techniczno-użytkowego na dzień sporządzenia darowizny, tj. na dzień 3.09.2014r. Jak ustalono wykonany operat określa wartość nieruchomości na kwotę 232.300,00 zł. Przedmiotem zaś posiadanego przez wnioskodawczynię udziału we współwłasności tej nieruchomości był udział wynoszący 15/192 części, wobec czego zasadnym stało się dokonanie stosownych przeliczeń mających na celu obliczenie wartości właściwego udziału w posiadanej nieruchomości, w wyniku czego otrzymano wartość wynoszącą 18.148.44 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z opisanych wyżej nieruchomości jest niemożliwe z uwagi na dokonaną przez wyżej wymienioną darowiznę, o której wyżej mowa.

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 ww. 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 9.06.2020r. (opinia nr 569/2020, znak BR.03.0014.2.5.162.2020) druga zaś w dniu 8.07.2020r. (opinia nr 644/20, znak BR.03.0014.2.3.200.2020).

W dniu 31.07.2019r. został sporządzony operat szacunkowy określający wartość wnioskowanego do zbycia lokalu mieszkalnego. Z uwagi na zmianę powierzchni działki zabudowanej budynkiem przy ul. Lea 75 w Krakowie (na skutek modernizacji obrębów), rzeczoznawca majątkowy w dniu 22.07.2020r. nie potwierdził aktualności ww. operatu, wobec czego zaistniała konieczność sporządzenia nowego. W dniu 1.10.2020r. najemczynie wyraziła wolę nabycia ww. lokalu za kwotę w wysokości 47.509,60 zł wynikającą z nowego operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 28.09.2020r. - po zastosowaniu 84% bonifikaty - wnosząc jednocześnie o dalsze procedowanie wniosku.

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.

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 2020r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.