

ZARZĄDZENIE NR 460/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 24.02.2020 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 1 usytuowanego w budynku na os. Na Lotnisku 8 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 74% 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, 1309, 1571, 1696, 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 na os. Na Lotnisku 8 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 74% 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 1
usytuowanego w budynku na os. Na Lotniku 8 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 74% 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, 1309, 1571, 1696, 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 65) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowanego w budynku na os. Na Lotniku 8 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 173, obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00102480/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 74% 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.

U z a s a d n i e n i e

Lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku na os. Na Lotnisku 8 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 2020 poz.65) 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 8 usytuowanym na os. Na Lotnisku w Krakowie składająca się z działki nr 173, obr. 8, jed. ew. Nowa-Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00102480/8 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 poz. 916, 1309).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 1 usytuowany w budynku na os. Na Lotnisku 8 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni po dniu 3 października 2003 r. pozostawała współwłaścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Wola Batorska, gmina Niepołomice, powiat wielicki, województwo małopolskie w ¼ części udziału. Zainteresowana przedmiotową nieruchomość aktem notarialnym z dnia 31 lipca 2017 r. darowała swojej córce. Z przedłożonego przez Wnioskodawców operatu szacunkowego wynika, że wartość ¼ części udziału w powyższej nieruchomości wynosi 31.425,00 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta dwadzieścia pięć zł).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 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 Najemców 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 (...) „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 wyżej możliwości Najemcy ww. lokalu wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy zwrócili się o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowego lokalu z zastosowaniem bonifikaty podnosząc, że w przedmiotowym lokalu zamieszkują nieprzerwanie od ponad 30 lat oraz że lokal ten stanowi Ich jedyne miejsce zamieszkania.

W zakresie drugiej z ww. przesłanek Zainteresowani wskazali, że nabyta przez Wnioskodawczynię w drodze dziedziczenia nieruchomość stanowi stary drewniano-hasiowy budynek, którego stan techniczny nie pozwala na zamieszkiwanie w nim. Ponadto Zainteresowani podnoszą, że udział jakim dysponowała Wnioskodawczyni wynosił tylko ¼ części z całości, co nie pozwala na samodzielne z niej korzystanie. Niezależnie od powyższego Zainteresowana wyjaśniła, iż w związku z konfliktem jaki występuje między współwłaścicielami ww. nieruchomości, co do sposobu zagospodarowania i współkorzystania z niej wyzbyła się przysługującego jej udziału na rzecz córki.

Pismem z dnia 14 lutego 2017 r. znak: ML-01.7123.1.863.2016.JŻ Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa skierował Wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu z dnia 24 lipca 2000 r. W dniu 2 maja 2017 r. został z Wnioskodawcami zawarty aneks do ww. umowy. W piśmie z dnia 14 lutego 2017 r. Wydział Mieszkalnictwa zwrócił się do Zarządu Budynków Komunalnych z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zweryfikowania zasadności wypowiedzenia ww. umowy najmu. W piśmie z dnia 18 stycznia 2018 r. znak EM.B5-441-1008/10 Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wskazał, że

wobec rozporządzenia przez Wnioskodawczynię przysługującym Jej udziałem w nieruchomości położonej w Woli Batorskiej nie zachodzą podstawy do wypowiedzenia umowy najmu. Wobec powyższego Wnioskodawcy dysponują aktualnym tytułem prawnym do lokalu jakim jest umowa najmu z dnia 24 lipca 2000 r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 07.01.2020 r. (opinia pozytywna nr 408/2020, znak BR.03.0014.2.5.2.2020) proponując bonifikatę w wysokości 74%, zaś druga Komisja w dniu 21.01.2020 r. (opinia pozytywna nr 471/20, znak BR.03.0014.2.3.27.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 74%.

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).

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.