

ZARZĄDZENIE Nr 1761/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12.07.2018 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 48 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 1 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000) 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 48 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 1 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62 % 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 48 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 1 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 48 usytuowanego w budynku na os. Centrum A 1 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 3, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076252/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 62 % od ceny lokalu, a także od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przynależnym do tego lokalu udziale w gruncie.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny położony na os. Centrum A 1/48 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 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 Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 48 usytuowany w budynku na os. Centrum A 1 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, 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).

W toku prowadzonego postępowania na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, że Najemczyni pozostawała po dniu 3 października 2003 r. współwłaścicielem w udziale odpowiadającym 1/3 części lokalu mieszkalnego położonego na os. Górali 17 w Krakowie, o pow. użytkowej 65,35 m². Aktem notarialnym z dnia 10.07.2012 r. Rep. A Nr 3724/2012 umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki wyżej wymieniona wraz z pozostałymi współwłaścicielami zbyła powyższy lokal mieszkalny za cenę wynoszącą: 259 998 zł, zatem wartość udziału Najemczyni wynosi 86 666 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Najemczyni negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 w zw. z ust. 4 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

Wobec zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemczyni 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.

W odniesieniu do wartości lokalu mieszkalnego położonego na os. Górali w Krakowie, przedłożono stosowny akt notarialny dotyczący jego zbycia, na podstawie którego dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w sporządzonej i załączonej do pisma skierowanego do Rady Miasta Krakowa symulacji.

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) –wskazano, że Wnioskodawcy nie posiadali możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, gdyż nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

We wniosku skierowanym do Rady Miasta Krakowa wyżej wymienieni podnieśli m.in., że nigdy nie zamieszkiwali w lokalu położonym na os. Górali, gdyż w tym lokalu zamieszkiwała rodzina Wnioskodawczynie. Natomiast, współwłasność ww. lokalu wynikała jedynie z faktu spadkobrania Wnioskodawczynie po rodzicach wspólnie z dwójką rodzeństwa. Wnioskodawcy wskazali ponadto, iż z uwagi na ich sytuację majątkową, „wykup za jednorazową zapłatą ceny bez bonifikaty znacząco przekracza ich możliwości majątkowe”.

W dniu 05.02.2015 r. skierowaniem nr ML-01.7123.1.253.2015.MW do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 48 położonego w budynku na os. Centrum A 1 potwierdzono Wnioskodawcom tytuł prawny do najmowanego lokalu. Dnia 26.02.2015 r.

Wnioskodawcy podpisali aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18.08.1999 r. (nowe brzmienie wprowadzone aneksem z dnia 02.10.2012 r.). Jak ustalono na podstawie pisma z Zarządu Budynków Komunalnych otrzymanego dnia 11.02.2016 r. nr FN.6-443-25/33/16, Wnioskodawcy (wówczas dwie osoby) nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu, jak również nie skorzystali z obniżki czynszu oraz nie odnotowano wydatków na remonty przedmiotowego lokalu.

Podjęcie decyzji w przedstawionej wyżej sprawie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa, które w przypadku pozytywnej opinii proponują również wysokość udzielanej bonifikaty.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały 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.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na lch rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek Wyżej Wymienionej w dniu 10 stycznia 2017 r. (opinia pozytywna nr 591/17), znak BR.01.0014.2.5.591.2017 proponując bonifikatę w wysokości 62 %), zaś druga Komisja w dniu 24 stycznia 2017 r. (opinia pozytywna nr 693/17 znak BR-01.0014.2.3.12.2017 proponując bonifikatę w wysokości 62 %).

W dniu 2 maja 2017 r. zmarł jeden z najemców przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. znak ML-01.7123.705.2017.JZ Wydział Mieszkalnictwa stwierdził, że jedynym najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego pozostała jego żona.

Najemczyni zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – 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 merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lutego 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.438.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.