

ZARZĄDZENIE Nr 2574/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 03.10.2018 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 5 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 73 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 5 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 73 % 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 5 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 73 % 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 158, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077393/6, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 73 % 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 nr 5 położony na os. Centrum B 8 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, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) zbywany będzie na rzecz 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 2016r. poz. 7759).

W świetle obowiązujących przepisów w/w 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. Zgodnie z powołanym przepisem „Nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dacie wejścia w życie uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. 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.

Jak ustalono wnioskodawczyni w drodze dziedziczenia po zmarłym ojcu jest współwłaścicielem w udziale w wysokości 1/6 części lokalu mieszkalnego o powierzchni pow. 46,48 m² o pow. (co odpowiada ok. 7,75m²) usytuowanego na os. Kazimierzowskim w Krakowie

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, 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 i 8 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. (...) Za przypadek uzasadniony, (...) uważa się w szczególności sytuację, gdy:

- 1) wartość rynkowa nieruchomości lub praw (...) jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo
- 2) z uwagi na sytuację osobistą i prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw (...) jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione. (...)”

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 (lub jego małżonka) przesądziło o braku możliwości 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, do którego najemca posiada tytuł prawny, czy to o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Korzystając ze wskazanej możliwości wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej sprzedaż najmowanego lokalu mieszkalnego na jej rzecz z zastosowaniem 90% bonifikaty wskazując, że w drodze dziedziczenia jest współwłaścicielką części lokalu mieszkalnego na os. Kazimierzowskim, a przybliżona część powierzchni lokalu przypadająca jej w udziale wynosi ok. 7 m². Wartość posiadanego udziału została ustalona na podstawie złożonego do Naczelnika Urzędu Skarbowego zgłoszenia o nabyciu własności i rzeczy lub praw majątkowych na kwotę 38.734,00 zł.

Pismem znak ML-01.7123.1.92.2015.EP z dnia 29 stycznia 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa potwierdził aktualność tytułu prawnego do najmowanego lokalu mieszkalnego, nadto pismem Nr ML-01.7124.195.2015.EP z dnia 8.06.2015 r. tamt. Wydział poinformował, iż posiadany przez najemcę udział we współwłasności lokalu na os. Kazimierzowskim w Krakowie (z uwagi na małą powierzchnię) nie spełnia desygnatu lokalu zamiennego dla dwuosobowej rodziny za dwupokojowe mieszkanie na os. Centrum B 8/5.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa. W dniu 1 grudnia 2015r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa opinią nr 228/15 znak BR-01.0014.2.5.228.2015 oraz w dniu 15 grudnia 2015r. Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa opinią nr 318/15 znak BR-01.0014.2.3.307.2015 pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz najemcy proponując bonifikatę w wysokości 73 %.

Zainteresowana pismem z dnia 2.03.2016r. poinformowała, że odstępuje od zamiaru wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 73% bonifikaty podnosząc, że wskazana wysokość bonifikaty wówczas była nie do zaakceptowania. W dniu 30.12.2016r. wyżej wymieniona złożyła ponowny wniosek o nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego, który został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta pismem TG-4106-64/17 z dnia 23.03.2018r. Wnioskodawczyni w odpowiedzi na pismo Wydziału Skarbu Miasta nr GS-04.7125.4.10.2018r. z dnia 5.06.2018r. poinformowała, że jest zainteresowana procedowaniem wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 8 w Krakowie z zastosowaniem 73% bonifikaty.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 3.08.2018r. wynika, iż w/w nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków jak również nie skorzystała z obniżki czynszu ani dodatku mieszkaniowego, a w okresie 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie stwierdzono istnienia okoliczności mających wpływ na wysokość proponowanej dotychczas przez Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikaty.

Z uwagi na powyższe, w realizacji ww. opinii, a także wystąpienia Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 29 grudnia 2015r. znak BR.01.0012.2.5.165.2015 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.