

ZARZĄDZENIE Nr 2624/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 08.10.2018 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 18 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 86% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. 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 18 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 86% 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 18 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 86% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (t.j. 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 objętego księgą wieczystą kw nr KR1P/00532004/1 lokalu mieszkalnego nr 18 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 167/2, obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00162994/2, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 86% 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 11.06.2008 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

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) zbywany będzie na rzecz jego najemczynie, której 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).

Pismem z dnia 06.06.2016r. najemczynie wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na sprzedaż mieszkania nr 18 przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie. W toku podjętych w tej sprawie czynności wyjaśniających ustalono, co następuje.

Powołany wyżej lokal mieszkalny najmowany przez wnioskodawczynię został nabyty przez Gminę Miejską Kraków z zasobów Skarbu Państwa umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego do Rep A Nr 4991/2015 w dniu 25 czerwca 2015 r. Zgodnie z brzmieniem §II. wspomnianej umowy Gmina Miejska Kraków nabyła „za cenę obniżoną do 1% wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego” prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego – stanowiącego własność Skarbu Państwa – nr 18 zlokalizowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie o łącznej powierzchni użytkowej 75 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 5,77 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Cena nabycia przedmiotowej nieruchomości wynosiła 4.236,86 zł (słownie: cztery tysiące dwieście trzydzieści sześć zł i 86/100). Gmina jako nabywca zobowiązana została również do zwrotu kosztów poniesionych przez Skarb Państwa z tytułu przygotowania do sprzedaży powołanego wyżej lokalu w kwocie w wysokości 147,17 zł (słownie: sto czterdzieści siedem złotych i 17/100).

Zgodnie z §1 pkt 6 cyt. uchwały nie przeznaczają się do sprzedaży lokale położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1999 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne lub możliwość ich sprzedaży wynika z innych przepisów niż określone powołaną wyżej uchwałą.

W toku czynności wyjaśniających prowadzonych z wniosku Pani Agaty Opoki ustalono, iż Skarb Państwa zbywał lokale mieszkalne w przedmiotowym budynku w latach wcześniejszych.

W świetle zatem aktualnie obowiązujących przepisów 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) powołany wyżej lokal mieszkalny może zostać przeznaczony do zbycia na rzecz najemcy za cenę rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty.

O ustalonym w przedmiotowej sprawie stanie faktycznym i prawnym wnioskodawczyni została poinformowana pismem z dnia 4 listopada 2015 r. znak GS-04.7125.2.69.2015. Wnioskodawczyni nie zaakceptowała propozycji nabycia lokalu mieszkalnego za cenę równą jego wartości rynkowej i wystąpiła z powołanym wyżej wnioskiem do Rady Miasta Krakowa o przyznanie bonifikaty.

Zgodnie z §8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 w sytuacji zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek wymienionych w §8² ust. 1 tej uchwały, 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.

Delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa uchwał indywidualnych zawarta w §8² ust. 7 uchwały nie odnosi się więc do sytuacji, gdy Gmina nabyła odrębną własność lokalu w terminie późniejszym aniżeli określony w §1 pkt 6) uchwały, a dla którego nie przewidziano bonifikaty w §8¹ uchwały.

Kwestia procedowania przez Radę Miasta Krakowa wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawczyni z zastosowaniem bonifikaty pozostaje poza regulacją obowiązujących przepisów uchwały mieszkaniowej i może mieć swoje źródło w ramach szeroko pojętych uprawnień tego organu, wynikających z przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716).

W realizacji wniosku Przewodniczący Rady Miasta Krakowa skierował przedmiotową sprawę na posiedzenia merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa.

W realizacji ustaleń, jakie zapadły na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego w dniu 12.09.2017 r. odnośnie rozpatrzenia wniosku Pani Agaty Opoki o podjęcie indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na zbycie na jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty lokalu mieszkalnego nr 18 usytuowanego w budynku przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie, podjęto dodatkowe czynności wyjaśniające w przedmiotowej sprawie, w wyniku których ustalono co następuje.

Z nieruchomości stanowiącej działkę nr 167/2 obr. 44 jednostka ewid. Krowodrza zabudowanej budynkami przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 i 3a w Krakowie (data odbioru budynków to 23.11.1990r. i 31.12.1990r.) lokale mieszkalne przekazane zostały przez Komendę Wojewódzką Policji w Krakowie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa protokołem z dnia 25 lutego 2010r., a podstawą przekazania była decyzja nr GS-12.II.72249-2-6/09 z dnia 28.12.2009r. w sprawie wygaśnięcia prawa trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Krakowie na zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 167/2 ob. 44 Krowodrza w udziale wynoszącym 979/10000.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego znak SN.V.ŁS.774-1-12-10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, Wojewoda Małopolski wyrażał zgodę na przyznanie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali w wysokości analogicznej do bonifikat

stosowanych na terenie miejsca położenia nieruchomości, o ile do dnia 31 grudnia 2010 r. najemcy wystąpili z wnioskiem o nabycie zajmowanego dotychczas lokalu.

Skarb Państwa wyodrębnił i przeznaczał do zbycia na rzecz najemców lokale mieszkalne z zastosowaniem 88% bonifikaty.

Poprzednim najemcą lokalu mieszkalnego nr 18 ul. Krowoderskich Zuchów 3 – była inna osoba fizyczna (decyzja 49/90 z dnia 5.12.1990r. wydana przez Komendę Rejonową Policji Kraków Wschód, skierowanie UMK Wydział Mieszkalnictwa z dnia 30.08.2010r.), która złożyła wniosek o wykup przedmiotowego lokalu do Zarządu Budynków Komunalnych w dniu 10.11.2011r., a więc po terminie określonym w piśmie Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. Najemcy lokalu mieszkalnego nr 18 składali już w 2008 i 2009r. wnioski o wyrażenie zgody na wykup tego mieszkania w Komendzie Wojewódzkiej Policji w Krakowie, wówczas jednak nie uzyskali od Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Policji zgody, z uwagi na fakt, iż powierzchnia mieszkalna tego lokalu przekraczała ustaloną dla najemcy normę zaludnienia o 22,10m².

W związku z wnioskami poprzednich najemców wystąpiono do Wojewody Małopolskiego o rozważenie możliwości udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży dla najemców przedmiotowego lokalu. Wojewoda w zarządzeniu z dnia 13 sierpnia 2013r. nr poz. rej. 257/13 wyraził zgodę na sprzedaż lokalu na rzecz jego najemców, ale bez udzielenia bonifikaty. Ponieważ najemcy nie byli zainteresowani nabyciem lokalu za cenę równą jego wartości rynkowej, lokal przeznaczono do sprzedaży na rzecz Gminy Miejskiej Kraków. Gmina Miejska Kraków nabyła od Skarbu Państwa lokale, dla których najemcy nie złożyli wniosku o sprzedaż albo złożyli taki wniosek, ale nie przysługiwała im bonifikata od ceny lokalu za kwoty odpowiadające 1% wartości.

Natomiast lokal mieszkalny nr 18 przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie został nabyty przez Gminę Miejską Kraków umową z dnia 25.06.2015r. Rep. A nr 4991/2015 za kwotę w wysokości 4 236,86 zł (słownie: cztery tysiące dwieście trzydzieści sześć złotych i 86/100) stanowiącą 1% wartości nieruchomości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 27.11.2013 r. (wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego na kwotę 423 686,00 zł).

Wnioskodawczyni (zamieszkała dotychczas przy ul. Łobzowskiej 67/1 w Krakowie) wystąpiła do Gminy Miejskiej Kraków z wnioskiem o nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. Krowoderskich Zuchów 3/18 w Krakowie do którego nabyła tytuł prawny w drodze zamiany.

Nadto, ZBK poinformował, że najemczyni wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego nie uzyskała ulgi (dot. umorzenia odsetek lub kapitału) w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Krowoderskich Zuchów 3/18 w Krakowie. Dodatkowo w okresie 5 lat nie udzielono obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego.

Jak natomiast wynika z informacji przekazanych przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa udział Gminy Miejskiej Kraków w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 i 3a wynosi obecnie 3,88%.

Gmina Miejska Kraków uiszcza zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na koszty przyszłych remontów proporcjonalnie do posiadanego udziału i w wysokości ustalonej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej mocą stosownych uchwał.

Z pisma Wydziału Mieszkalnictwa znak ML-01.7123.138.2017.AK z dnia 21 września 2017 r. wynika, że nie jest konieczna zgoda Policji w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu, bowiem Policja nie jest jego dysponentem.

Wnioskodawczynie nie będzie zwracać na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kosztów obejmujących kwotę 4236,86 zł za którą Gmina Miejska Kraków nabyła od Skarbu Państwa przedmiotowy lokal. Wnioskodawczynie nie będzie również zwracać na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwot z tytułu zwrotu kosztów poniesionych przez Skarb Państwa z tytułu przygotowania do sprzedaży lokalu mieszkalnego wynoszących łącznie 1 290,33 zł.

Po zakończeniu dodatkowych czynności wyjaśniających przeprowadzonych w realizacji ustaleń Komisji ostatecznie Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 26 września 2017 r. (opinia pozytywna nr 804/17, znak BR.01.0014.2.5.804.2017 proponując bonifikatę w wysokości 86%), zaś druga Komisja w dniu 10 października 2017 r. (opinia pozytywna nr 932/17 znak BR-01.0014.2.3.250.2017 proponując bonifikatę w wysokości 86%).

Z treści opinii Komisji wynika, że zostały one wydane w oparciu o 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)*. Mając na uwadze fakt, iż delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa uchwał indywidualnych zawarta w §8² ust. 7 uchwały nie odnosi się do sytuacji braku w §8¹ uchwały bonifikaty dla lokali nabytych przez Gminę po 1 stycznia 1999 r., z czym mamy do czynienia w omawianej sprawie. Uwzględniając pozytywne opinie Rada Miasta Krakowa podejmuje niniejszą uchwałę korzystając z uprawnień wynikających z przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716).

Najemczynie zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę. Wykonanie przedmiotowej uchwały poprzez przeznaczenie do zbycia lokalu nr 18 przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie będzie możliwe dopiero po wyeliminowaniu stwierdzonych w przedmiotowej sprawie niezgodności wpisów w księdze wieczystej obejmującej przedmiotowy lokal.

W przedmiotowej sprawie stwierdzono bowiem niezgodność między danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, a oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej. Ujawniona w treści księgi wieczystej nr KR1P/00532004/1 w dziale I-O powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 18 położonego w budynku przy ul.

Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. piwnicą wynosi 75,00m².

Z przeprowadzonej 30 marca 2010r. inwentaryzacji wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu nr 18 wynosi 75m² zaś powierzchnia przynależnej do niej piwnicy 5,77m². Zatem w polu 1.5.1.0. „Obszar” winna być wpisana następująca wartość 80,77m².

W związku z ujawnieniem powyższej rozbieżności konieczne stało się zainicjowanie postępowania o sprostowanie danych zawartych w księdze wieczystej.

Wnioskodawczyni została poinformowana o powyższym pismem z dnia 11 lipca 2018r. W dniu 25 lipca 2018r. poprosiła jednak o skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa celem podjęcia uchwały zezwalającej na nabycie lokalu nr 18 przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie.

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 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2018 r. znak BR.01.0012.2.5.573.2017 w przedmiocie przygotowania stosownie do przepisu art. 30 ust.2 pkt.1 ustawy o samorządzie gminnym projektu uchwały Rady Miasta Krakowa *w sprawie wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz najemcy Pani Agaty Opoki lokalu mieszkalnego nr 18 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Krowoderskich Zuchów 3 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 86%* - przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.