

ZARZĄDZENIE Nr 2761/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.10.2018 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 101 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 27 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 72 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 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 101 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 27 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 72 % 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 101 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 27 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 72 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 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 lokalu mieszkalnego nr 101 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 27 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 125, obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077986/0, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 72 % 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 przy ul. Stachiewicza 27 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 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 Najemca lokalu mieszkalnego nr 101, zlokalizowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 27 w Krakowie został poinformowany pismem z dnia 23 marca 2017 r. o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści przepisu §8² uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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).

Jak ustalono żona Najemcy jest współwłaścicielem w 1/6 części działki o pow. 0,18 ha zabudowanej dwukondygnacyjnym jednorodziennym domem i budynkiem produkcyjnym w Woli Batorskiej, gmina Niepołomice.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Najemcy 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 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. Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

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 11.06.2008 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.

Korzystając ze wskazanej możliwości Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego rzecz.

Najemca przedłożył kopię zgłoszenia o nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych SD-Z2 do Urzędu Skarbowego, w którym określono wartość nabytego prawa majątkowego, tj. udziału w zabudowanej działce w Woli Batorskiej na 60.000,00 zł. Nadto, wyżej wymieniony przedłożył operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określający wartość rynkową 1/6 części udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej dwukondygnacyjnym jednorodzinny budynek mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym położona w obrębie Wola Batorska gmina Niepołomice, na kwotę 32.534,00 zł. Z oświadczenia Wnioskodawcy złożonego w dniu 27.03.2018 r. wynika, że wykonawca operatu szacunkowego nie jest spokrewniony z Jego małżonką.

W związku z powyższym do obliczenia algorytmu przyjęto dane wynikające ze zgłoszenia SD-Z2 oraz z przedłożonego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wnioskodawcy przedstawiono jego wynik.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawca uzasadnił podjęcie uchwały indywidualnej w Jego sprawie faktem, iż pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości w Woli Batorskiej są w chwili obecnej: matka Jego żony w 4/6 części oraz brat żony w 1/6 części i osoby te zamieszkują w przedmiotowej nieruchomości, co nie daje mu faktycznej możliwości zamieszkania tam wraz z żoną.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 20 lipca 2017 r. znak FM.6-443-23/106/17 wynika, że począwszy od dnia 01.01.2012 r., aż do chwili obecnej Wnioskodawca nie uzyskał ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Stachiewicza 27/101 w Krakowie, jak również nie skorzystał z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego, a w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. Nadto, Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, iż podziela zdanie Wydziału Mieszkalnictwa, że prowadzenie postępowania mającego na celu rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu nie jest zasadne, biorąc pod uwagę niewielki udział żony Wnioskodawcy we własności działki w miejscowości Wola Batorska. Zarząd Budynków Komunalnych nie znajduje też innych przesłanek do wypowiedzenia Wnioskodawcy umowy najmu lokalu przy ul. Stachiewicza 27/101 w Krakowie, a umowa najmu zawarta pomiędzy Gminą a Wnioskodawcą nie została wypowiedziana i nadal obowiązuje.

Z Karty Informacyjnej Mieszkania wystawionej przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 23 stycznia 2017 r. wynika, że wyżej wymieniony korzystał z dodatków mieszkaniowych.

Brak korzystania przez w/w z obniżek czynszu w okresie ostatnich pięciu lat oraz fakt nie posiadania przez Zarząd Budynków Komunalnych dokumentów księgowych stwierdzających fakt wykonywania jakichkolwiek prac remontowych na koszt Gminy Miejskiej Kraków w przedmiotowym lokalu w okresie ostatnich 10 lat, zostały potwierdzone w piśmie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znak FM.6-443-23/179/17 z dnia 30 października 2017 r.

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 wymienionego w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jego rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek Wyżej Wymienionego w dniu 22 maja 2018 r. (opinia pozytywna nr 993/18), znak BR.01.0014.2.5.993.2018 proponując bonifikatę w wysokości 72 %), zaś druga Komisja w dniu 5 czerwca 2018 r. (opinia pozytywna nr 1194/18 znak BR-01.0014.2.3.172.2018 proponując bonifikatę w wysokości 72 %).

Najemca zaakceptował 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 29 czerwca 2018 r. znak BR.01.0012.2.5.759.2018 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.