

ZARZĄDZENIE Nr 2963/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.10.2018 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 17 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 41 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% 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 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) zarządzają 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 17 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% 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 17 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 41 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 87% 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 (t.j. Dz. U. nr 2018 poz. 50, 121, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 17 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 41 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 212, obręb 34 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00168646/0, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87% 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

Lokal mieszkalny nr 17 położony w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 41 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. nr 2018 poz. 50, 121, 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 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 przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez Nią lokal mieszkalny nr 17 usytuowany w budynku przy ul. Stefana Grota Roweckiego 41 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni w 2008 r. na podstawie dziedziczenia ustawowego nabyła po swym zmarłym mężu 5/20 udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Wąwozowej w Krakowie. Powyższą okoliczność potwierdzono postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 9 grudnia 2008 r. zapadłym w sprawie do sygn. akt I Ns 1484/08/N.

Nieruchomość położona przy ul. Wąwozowej w Krakowie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KR1P/00232506/7 składała się z dwóch działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 0,1588 ha, które decyzją z dnia 16.03.2009 r. uległy podziałowi na trzy działki: działkę nr 308/3 o pow. 562 m², na której usytuowany jest drewniany budynek mieszkalny nr 30 o powierzchni 64 m², działkę nr 308/2 o powierzchni 1001 m², która stanowi sad oraz na działkę nr 308/4 o pow. 25 m², która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęta jest nieprzekraczalną linią zabudowy. Zainteresowana nabyła przez siebie udział aktem notarialnym z dnia 31.07.2013 r., Rep. A Nr 1586/2013 w całości darowała swojej córce. W akcie notarialnym obejmującym powyższą czynność prawną wartość darowizny określono na 13.000,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy złotych). Powyższe dane ustalono na podstawie przedłożonych przez wnioskodawczynię dokumentów oraz w oparciu o dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krzesławice.

Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta dnia 22.06.2012 r. wydał decyzję, - znak PP-1/III/4320-SD2445/12/H - w której ustalił wysokość zobowiązania podatkowego wynikającego z nabytego przez Wnioskodawczynię spadku. Podana przez wnioskodawczynię w deklaracji podatkowej wartość całej masy spadkowej (52.000,00 zł) i wartość należnego Jej udziału (13.000,00 zł) nie była kwestionowana przez Urząd Skarbowy.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni 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 Najemczynie 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 Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczynie podniosła m.in., że jest osobą niepełnosprawną (ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności) i przewlekle chorą. Zainteresowana oświadczyła również, że jest wdową i utrzymuje się z niskich dochodów, i nie stać Jej na zakup mieszkania na wolnym rynku. Wnioskodawczynie ponadto podniosła, że nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Wąwozowej jest zabudowana starym drewnianym budynkiem mieszkalnym, wymagającym generalnego kosztownego remontu. Budynek ten zdaniem zainteresowanej nie nadaje się do zamieszkania i jest pozbawiony WC oraz łazienki w związku z czym nie mógł on służyć zaspokojeniu Jej potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego oraz z uwagi na brak środków na bieżące utrzymanie ww. nieruchomości Wnioskodawczynie darowała swój udział córce.

Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa pismem z dnia 9.09.2008 r. znak ML-01.DD.714170-728/08 skierował Wnioskodawczynię do zawarcia umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego. Umowa ta została zawarta w dniu 22.09.2008 r. Pismem z dnia 1.03.2017 r. znak ML-01.7123.1.7123.1.22.2017.DD został potwierdzony ww. tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 09.10.2018 r. (opinia pozytywna nr 1163/18, znak BR.01.0014.2.5.1163.2018) proponując bonifikatę w wysokości 87%, zaś druga Komisja w dniu 23.10.2018 r. (opinia pozytywna nr 1364/18, znak: BR.01.0014.2.3.342.2018) proponując również bonifikatę w wysokości 87%.

Najemczyni zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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).

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.