

ZARZĄDZENIE Nr 3323/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 07.12.2018 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 2 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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 2 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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 2 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 15 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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. 2204) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 15 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 294 oraz działki przyległej nr 199/5, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętych księgą wieczystą nr KR1P/00088448/7, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 79 % 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 2 położony na os. Na Skarpie 15 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. 2204) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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 świetle obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 i 4 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży na rzecz najemców 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 i odnoszą się do najemcy i małżonka najemcy.

Jak ustalono współnajemczyni (wnioskodawczyni) umową o dział spadku i zniesienia współwłasności zbyła na rzecz brata 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 w Krakowie. Ww. lokal mieszkalny został zbyty Przez Gminę Miejską Kraków na rzecz rodziców ww. w udziałach po 1/2 części (akt notarialny Rep A Nr 9880/2012 z dnia 27.11.2012r.). Wartość ww. lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela wynosiła 198.558,00 zł. Następnie umową darowizny Rep A Nr 10199/2012 z dnia 20.12.2012r. matka ww. darowała udział w wysokości 1/2 części ww. lokalu na rzecz syna (brata ww.).

Z postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 5.03.2014r. wynika, że ojciec ww. zmarł w dniu 4.09.2013r. a spadek po nim nabyły dzieci : tj. wnioskodawczyni z bratem i siostrą. Z treści aktu notarialnego Rep A Nr 2598/2014 z dnia 16 lipca 2014 r. wynika, że wnioskodawczyni umową o dział spadku i zniesienia współwłasności zbyła na rzecz brata 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 w Krakowie, a wartość wyżej wymienionej nieruchomości została ustalona przez strony na kwotę w wysokości 172.000,00 zł.

Analizując zatem powołane wyżej dokumenty ustalono, że wartość 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 przypadająca wnioskodawczyni.

- wg wartości powołanej w akcie notarialnym Rep A Nr 9880/2012 z dnia 27.11.2012r. wynosiła 33.093,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tys. dziewięćdziesiąt trzy zł i 00/100).

- wg wartości powołanej w akcie notarialnym Rep A Nr 2598/2014 z dnia 16.07.2014r. wynosiła 28.667,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tys. sześćset sześćdziesiąt siedem zł i 00/100).

W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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 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 pozytywnych opinii merytorycznych komisji Rady, podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty, z równoczesnym określeniem wysokości stawki procentowej bonifikaty.”

Najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Skarpie 15 w Krakowie wystąpili do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na ich rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem 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 pierwszego z kryteriów ustalono, że współnajemczyni powołanego na wstępie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Skarpie 15 w Krakowie była współwłaścicielką w 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 w Krakowie. Nadto ustalono, że wartość 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 wynikająca z aktu notarialnego Rep A Nr 9880/2012 z dnia 27.11.2012r. wynosiła 33.093,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tys. dziewięćdziesiąt trzy zł i 00/100) natomiast wg wartości powołanej w akcie notarialnym Rep A Nr 2598/2014 z dnia 16.07.2014r. wynosiła 28.667,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tys. sześćset sześćdziesiąt siedem zł i 00/100).

Niezależnie od powyższego w związku ze zbyciem powołanego wyżej lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni zobowiązana była do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym na os. Na Wzgórzach w Krakowie stosownie do wysokości posiadanego udziału części. W dniu 12 września 2018r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr CIX/2852/18 w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 2/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym na os. Na Wzgórzach w Krakowie.

W odniesieniu do drugiego z ww. kryteriów najemcy lokalu mieszkalnego położonego na os. Na Skarpie 15 w Krakowie podnieśli m.in., że wnioskodawczyni w drodze umowy działu spadku i zniesienia współwłasności odziedziczyła 1/6 części lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 30 w Krakowie, który to udział uwagi na niezamieszkiwanie w ww. lokalu mieszkalnym od ponad 30 lat zbyła nieodpłatnie na rzecz brata uzasadniając to wolą rodziców z którymi brat zamieszkiwał.

Skierowaniem znak ML-01.7123.1.277.2016.JZ z dnia 29.06.2016 r. Wydział Mieszkalnictwa skierował najemców do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 15 w Krakowie. Na podstawie ww. skierowania w dniu 20.07.2006r. został zawarty aneks do umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Z pisma Zarządu Budynków Komunalnych Nr FM.6-443-33/58/18 z dnia 20.04.2018r. wynika, że najemcy nie uzyskali ulgi (dot. umorzenia odsetek lub kapitału) w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jak również nie uzyskali umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego ani nie uzyskali obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Nadto w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

W dniu 9.10.2018 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa zaopiniowała pozytywnie wniosek najemców (opinia nr 1167/18 znak BR.01.0014.2.5.1167.2018) proponując bonifikatę w wysokości 79 %. W dniu 6.11.2018 r. Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa również zaopiniowała pozytywnie (opinia nr 1402/18 znak BR-01.0014.2.3.380.2018) wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 79% bonifikaty.

Najemcy zaakceptowali bonifikatę wynikającą z algorytmu proponowanego przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa.

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.

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 9 listopada 2018 r. znak BR.01.0012.2.978.5.2018 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.