

ZARZĄDZENIE 1434/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.06.2019r.

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 19 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 58 % bonifikaty od ceny ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na adaptację lokalu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 19 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 58 % bonifikaty od ceny ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na adaptację lokalu.

§ 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 19 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 10 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 58 % bonifikaty od ceny ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na adaptację lokalu

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 2019 r. poz. 506) 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 2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 poz. 1509, Dz.U. z 2019 poz. 270, 492,801) uchwała się, co następuje:

§1.1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku na os. Krakowiaków 10 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 41, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00084666/3, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 58% od ceny lokalu ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na adaptację 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 XLYI/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 19 położony na os. Krakowiaków 10 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 2018 poz. 2204, 2348, Dz.U. z 2017 poz. 1509, Dz.U. z 2019 poz. 270, 492, 801) 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).

Wniosek wyżej wymienionych o nabycie lokalu mieszkalnego był procedowany w latach wcześniejszych, jednak nie został sfinalizowany poprzez zawarcie umowy notarialnej. Wnioskodawcy nie przystąpili do umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu kwestionując wartość nakładów poczynionych przez nich na jego adaptację. Gmina Miejska Kraków nie kwestionowała uprawnień wnioskodawców wynikających z przepisu art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporna natomiast pozostawała wartość ww. nakładów, a w konsekwencji cena zbywanego przez Gminę Miejską Kraków lokalu.

W sprawie Wnioskodawców zaistniały okoliczności niezależne od Gminy, a mające wpływ na zasady realizacji wniosku najemców w postaci śmierci rodziców Najemczyni i nabycie przez Nią w drodze spadkobrania tytułu prawnego do nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Wobec zaistnienia przyczyn wyłącających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty wynikających z przepisu §8² uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 11.06.2008r. 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 istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemców 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).

Na podstawie znajdującego się w aktach sprawy Protokołu Dziedziczenia z dnia 16 maja 2011r. Repertorium A numer 7630/2011 ustalono, że najemczyni wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego nabyła spadek po zmarłej 21 kwietnia 2003r. matce w udziale wynoszącym 1/4 części. W skład spadku wchodził między innymi lokal mieszkalny na os. Krakowiaków i lokal garażowy, oba położone w Krakowie oraz udział w nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Brzezienko Stare, powiat Ostrów Mazowiecka, województwo mazowieckie.

Z kolei na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia z dnia 30 listopada 2015r. Repertorium A nr 3845/2015 ustalono, że spadek po zmarłym 7 kwietnia 2015r. ojcu (będącym w dacie zgonu współwłaścicielem lokalu położonego w Krakowie os.

Krakowiaków 10) nabyła wprost m.in. córka, będąca najemczynią wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego, w 1/3 części.

Według zapewnienia złożonego przez Najemców, Najemczynie zbyła udział 1/3 części w mieszkaniu usytuowanym na os. Krakowiaków w Krakowie na rzecz siostrzeńca, informując, że dane te mają charakter wyczerpujący i są zgodne z prawdą.

Najemca (współmałżonek Najemczynie) oświadczył, że w 2008r. zmarła jego mama nie pozostawiając po sobie nieruchomości, które mogłyby wyłączyć wykup mieszkania z bonifikatą. Mieszkanie, którego właścicielem była mama wnioskodawcy zostało подарowane wnuczce za życia mamy.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 i ust. 4 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. 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.

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 w wyżej powołanych przepisach możliwości Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały

dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz najemców zastosowaniem bonifikaty.

W wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczynie uzasadniła podjęcie uchwały indywidualnej w przedmiotowej sprawie m.in. faktem iż przedmiotowy lokal mieszkalny powstał w wyniku adaptacji strychu.

Nadto, Najemca przedmiotowego lokalu, podczas wizyty w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta zawniósł m.in. o rozpatrzenie sprawy wykupu w/w lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów i stanu faktycznego obowiązujących w dacie złożenia wniosku tj. 02.06.2005r. oraz zaliczenie na poczet ceny stosownie do art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakładów poniesionych na adaptację lokalu i uwzględnienie wysokości nakładów określonej w Kosztorysie Nadbudowa mieszkania na poddaszu - os. Krakowiaków 10/19.

W toku postępowania wyjaśniającego Wydział Skarbu Miasta wystąpił do Najemców o udokumentowanie wartości nieruchomości, które posiadają lub posiadali, tj. lokalu mieszkalnego usytuowanego również na os. Krakowiaków w Krakowie poprzez przedłożenie operatu szacunkowego.

Wyżej wymieni przedłożyli operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb rozliczeń między współwłaścicielami, z którego wynika, że wartość trzypokojowego lokalu mieszkalnego o pow. 62,91 m² na os. Krakowiaków wynosiła 288.242 zł w dacie jego sporządzenia 23.06.2015r.

Za pismem z dnia 24 września 2017 r. Najemczynie przedłożyła operat szacunkowy określający wartość najmowanego przez Wnioskodawców lokalu mieszkalnego na kwotę 371.938,00 zł oraz kosztorys adaptacji mieszkania na poddaszu, określający wartość poniesionych nakładów na kwotę 202.368,38 zł.

Operat szacunkowy przedłożony przez Najemczynie określający wartość najmowanego lokalu mieszkalnego nie został sporządzony na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków. W związku z powyższym wynikające z niego wartości nie zostały wzięte pod uwagę przy sporządzaniu załącznika do informacji (przedstawiającego poglądowe zestawienie wartości przyjętych przy obliczaniu zaproponowanego przez merytoryczne komisje Rady Miasta Krakowa algorytmu).

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do informacji przekazanej Radzie Miasta Krakowa, opierając się na danych wynikających z:

- wykonanego na zlecenie Wnioskodawczynie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego określającego wartość rynkową lokalu mieszkalnego nabytego przez Nią w drodze dziedziczenia oraz
- wykonanego na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego określającego wartość lokalu stanowiącego własność Gminy na os. Krakowiaków 10/19.

Podkreślenia wymaga fakt, iż algorytm zaproponowany przez merytoryczne komisje Rady Miasta Krakowa nie przewiduje modyfikacji w postaci uwzględnienia „zaliczenia”, o którym mowa w przepisie art. 218 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który znajduje zastosowanie w sprawie Wnioskodawców.

Zgodnie z powołanym przepisem „Osobie, która dokonała - za zgodą właściciela - przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się wartość nakładów poniesionych na jego przebudowę lub rozbudowę”. Zatem stosując zaproponowany przez Komisję algorytm bonifikata może wynosić 58%. Przy takiej wysokości bonifikaty (nie uwzględniającej konieczności zaliczenia na poczet ceny nakładów) kwota do zapłaty po odliczeniu nakładów będzie niższa niż wartości nieruchomości zbytej przez Najemczynię.

Odnosząc się do drugiego z kryteriów wynikających z §8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, dotyczącego sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców ustalono, iż pismem z dnia 9 listopada 2015r. znak ML.01.7123.1.1333.2015.EP Wydział Mieszkalnictwa potwierdził Najemcom tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na os. Krakowiaków 10/19 w Krakowie.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz Wnioskodawców lokalu nr 19 na os. Krakowiaków 10 w Krakowie z bonifikatą pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały wraz ze stosowną informacją w sprawie przygotowaną w związku z wystąpieniem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa skierowano do zaopiniowania właściwym merytorycznie komisjom. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego.

Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej Wymienionych w dniu 9 października 2018 r. (opinia pozytywna nr 1166/18), znak BR.01.0014.2.5.1166.2018 proponując bonifikatę w wysokości 58% od ceny ustalonej z uwzględnieniem nakładów poniesionych na adaptację lokalu), zaś druga Komisja w dniu 6 listopada 2018 r. (opinia pozytywna nr 1401/18), znak BR.01.0014.2.3.379.2018 również proponując bonifikatę w wysokości 58%.

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.

W budynku na os. Krakowiaków 10 w Krakowie lokale mieszkalne zbywane były wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego na przynależnych do lokali udziałach w gruncie. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 916) z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego obciążającego przedmiotową nieruchomość

we własność zostało wydane w dniu 17.05.2019 r. Wobec jego pozyskania sprawa dojrzała do skierowania jej 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 2018r. poz.1984, z 2019 r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe, przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.