

ZARZĄDZENIE NR 3080/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 15.11.2019 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 9 usytuowanego w budynku na os. Wandy 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 61% bonifikaty.

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, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 9 usytuowanego w budynku na os. Wandy 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 61% 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 9
usytuowanego w budynku na os. Wandy 7 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 61% 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 9 usytuowanego w budynku na os. Wandy 7 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 283, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083550/0, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 61% 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 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 9 położony w budynku na os. Wandy 7 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, 1309, 1589, 1716, 1924,2020) 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 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 7 usytuowanym na os. Wandy w Krakowie składająca się z działki nr 283, obr. 47, jed. ew. Nowa-Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00083550/0 była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 916, 1309).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 9 usytuowany w budynku na os. Wandy 7 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni po dniu 03.10.2003 r. pozostawała właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Kobylany, gmina Zabierzów, powiat krakowski, współwłaścicielką lokalu mieszkalnego położonego na os. Krakowiaków 20 w Krakowie, oraz współwłaścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Głewiec, gmina Koniusza, powiat proszowski, województwo małopolskie. Łączna wartość posiadanych przez Zainteresowaną nieruchomości została ustalona na 58.263,75 zł.

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. a) i 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo 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 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 (...) „*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 Najemcy ww. lokalu wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy zwrócili się o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowego lokalu z zastosowaniem bonifikaty ze względów społecznych. Zainteresowani podnieśli, że w najmowanym lokalu mieszkalnym mieści się Ich centrum życiowe, gdzie zamieszkuje od prawie 30 lat wraz z synem. Ponadto Zainteresowani wskazali, że nieruchomości, których w drodze dziedziczenia współwłaścicielem stała się wnioskodawczyni zostały przekazane nieodpłatnie na rzecz jej krewnych, którzy w tych nieruchomościach zaspokajali własne potrzeby mieszkaniowe. Zainteresowani podkreślili również, że Wnioskodawczyni dysponowała niewielkimi udziałami w odziedziczonych nieruchomościach wobec czego nie miała możliwości decydującego wpływu na ich przeznaczenie.

Pismem z dnia 15 listopada 2016 r. znak: ML-01.7123.1.605.2016.JZ Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa skierował Wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu. W dniu 06.12.2016 r. aneksowano z Wnioskodawcami umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 9 położonego na os. Wandy 7 w Krakowie z dnia 25.01.1988 r. potwierdzając tym samym, że Wnioskodawcy dysponują aktualny tytuł prawny do lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie 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 27.08.2019 r. (opinia pozytywna nr 247/19, znak BR.01.0014.2.4.247.2019) proponując bonifikatę w wysokości 61%, zaś druga Komisja w dniu 08.10.2019 r. (opinia pozytywna nr 330/19, znak BR.01.0014.2.3.325.2019) proponując również bonifikatę w wysokości 61%.

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