

ZARZĄDZENIE NR 3271/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 03.12.2019 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 25 usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309, 1696, 1571, 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 25 usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53 % bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 25 usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309, 1696, 1571, 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. 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 25 usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 51/1, obręb 120 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00074460/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 53 % 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 11.06.2008r. 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 25 położony w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. 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 jego 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 2008r. 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).

Wniosek Zainteresowanych o sprzedaż zajmowanego lokalu złożony w dniu 15.04.2013r. w Zarządzie Budynków Komunalnych Biurze Obsługi Mieszkańców Nr 1 został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta wraz z pozostałymi dokumentami niezbędnymi do jego realizacji - zgodnie z obowiązującą procedurą.

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy, będąc najemcami lokalu mieszkalnego nr 25, zlokalizowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści obowiązującego przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b), ust. 3 oraz ust. 4 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.

Jak ustalono, na podstawie zebranych dokumentów Zainteresowani byli (po dniu 3.10.2003r.) współwłaścicielami po 1/2 części lokalu mieszkalnego o powierzchni 24,77 m² przy ul. Żywieckiej w Krakowie, które następnie aktem notarialnym – umową darowizny z dnia 12.08.2016r. zbyli na rzecz osoby bliskiej.

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. 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 (...). 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 przedmiotowego wniosku o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków zajmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po wartości rynkowej określonej 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.”*

Posiadanie, a następnie zbycie przez Wnioskodawców nieruchomości, o której mowa wyżej uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z § 8² ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, 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. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

Korzystając ze wskazanej możliwości Najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty. W kierowanym do Rady Miasta Krakowa wniosku najemcy podkreślili, że odziedziczony przez Nich lokal, w żaden sposób nie mógł zaspokoić potrzeb mieszkaniowych czteroosobowej rodziny z dwójką dorosłych dzieci, myślących już o założeniu własnych rodzin, a jego wartość rynkowa jest niższa od wartości lokalu, który ma być przedmiotem wykupu. Lokal, o którego wykup się starają jest niewiele większy i też nie zapewniał im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, dlatego też odziedziczoną garsonierę przekazali aktem darowizny, zamieszkującej wtedy z nimi osobie bliskiej, gdyż jest to lokal nadający się do zamieszkania wyłącznie dla jednej osoby. Jak podkreślili, Współwłaścicielami byli przez niecałe cztery miesiące (czas trwania postępowania spadkowego) niespełna 25 m² garsoniery bez kuchni i bez łazienki i to pozbawiło Ich 90% bonifikaty przy wykupie lokalu, w którym zamieszkują od ponad dwudziestu lat. Odziedziczonej w spadku garsoniery nie sprzedali i nie wynajęli, tylko przekazali osobie bliskiej.

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 sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń i przedstawiono merytorycznie właściwym Komisjom Rady Miasta Krakowa. Do obliczenia algorytmu przyjęto wartość lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Żywieckiej w Krakowie (otrzymanego w drodze spadku) określoną przez Urząd Skarbowy w Krakowie w decyzji z dnia 15.07.2016r. znak 1210-PP-2.4203.441.2016. Należy nadmienić, że w akcie notarialnym umowie darowizny z dnia 12.08.2016r. Rep. A Nr 4835/2016 strony umowy oświadczyły, że wartość przedmiotu darowizny wynosi 120.000,00 zł.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z oświadczeniami Wnioskodawców nie posiadają Oni

obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego.

Wniosek Najemców 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz w/Wym. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 53%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 09.07.2019r. (opinia nr 197/19, znak BR.01.0014.2.4.197.2019) druga zaś w dniu 08.10.2019r. (opinia nr 327/19, znak BR-01.0014.2.3.322.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - 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 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.