

ZARZĄDZENIE NR 385/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 18 lutego 2021 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 16A usytuowanego w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 45% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713, 1378) 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 16A usytuowanego w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 45% 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 16A
usytuowanego w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 45% 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 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 16A usytuowanego w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 561/7, obręb 4 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00085222/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 45% 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 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 16A położony w budynku przy ul. Kantora 6 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 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) 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 czerwca 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).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 16A usytuowany w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawcy nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 08.02.2008r. Rep A Nr 1502/2008 lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość położony przy ul. Reduta 11a/8 w Krakowie.

Aktem notarialnym z dnia 19 stycznia 2015r., Rep. A Nr 357/2015 Wnioskodawcy przedmiotowy lokal mieszkalny o wartości: 440.000,00zł. podarowali synowi.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 8² ust 1. pkt 1) lit. a) 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 (...). 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 czerwca 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 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 wnieśli o uwzględnienie przez Komisje wysokości i wartości poniesionych przez Nich nakładów na wybudowanie lokalu mieszkalnego.

W przypadku jednak Wnioskodawców nie jest możliwe zaliczenie nakładów na adaptację ww. lokalu na poczet ceny sprzedaży tego lokalu, ponieważ podmiotem dokonującym adaptacji pomieszczenia strychu był brat Wnioskodawcy.

Przedmiotowa sprawa była już przedmiotem obrad Komisji Rady Miasta Krakowa w 2016 r. Po rozpoznaniu wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego opinią nr 414/16 z dnia 7 czerwca 2016r. oraz Komisja Budżetowa opinią nr 515/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. pozytywnie zaopiniowały sprzedaż ww. lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 45%.

Wnioskodawcy jednak nie zaakceptowali zaproponowanych przez ww. Komisje warunków nabycia lokalu ponownie zwracając się do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie ww. lokalu na Ich rzecz z zastosowaniem 90% bonifikaty, powołując się na nowe w Ich uznaniu okoliczności, które mają przemawiać za udzielaniem maksymalnej bonifikaty wynikające z przepisów prawa miejscowego.

Następnie Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego w opinii z dnia 14 marca 2017 r. (Nr 648/2017) oraz Komisja Budżetowa w opinii z dnia 28 marca 2017 r. (Nr 745/2017) podtrzymały wysokość proponowanej bonifikaty wg stawki 45%.

Pismem z dnia 3.07.2018 r. Zainteresowani wystąpili po raz kolejny do Rady Miasta Krakowa o przyznanie bonifikaty w wysokości 90% motywując to faktem, iż lokal w budynku przy ulicy Kantora 6/16A o pow. 164,65m² został zaadoptowany z Ich środków własnych z pomieszczenia strychu. Na okoliczność przeprowadzonej adaptacji ww. przedłożyli opinię rzeczoznawcy majątkowego, określającą wartość poniesionych na ten lokal nakładów. Ponadto przedłożyli kserokopię oświadczenia byłego właściciela lokalu mieszkalnego nr 32B mieszczącego się w budynku przy ul. Kantora 6 w Krakowie, współrealizującego nadbudowę w rzeczonym budynku, wyciąg z dziennika budowy, oświadczenie kierownika budowy z dnia 30 października 2016 r., oświadczenie z dnia 15 października 2016 r. złożone przez inwestora, który prowadził prace adaptacyjne strychu w zakresie drugiego lokalu mieszkalnego oraz umowę przelewu wierzytelności zawartą w dniu 27 lipca 2017 r. z bratem Wnioskodawcy.

Pismem z dnia 13 września 2019r. znak: EM-B1.441-442/11 Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, że nie będzie podejmował działań w celu rozwiązania umowy najmu lokalu przy ul. Kantora 6/16A.

W realizacji wniosku po raz kolejny o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionego. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 1 grudnia 2020 r. (opinia pozytywna nr 699/2020, znak BR.03.0014.2.5.291.2020) proponując bonifikatę w wysokości 45%, zaś druga Komisja w dniu 25 stycznia 2021 r. (opinia pozytywna nr 871/21, znak BR.03.0014.2.3.113.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 45%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa 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 uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

