

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

WYDZIAŁ ADMINISTRACJI
M. ST. KRAKÓW
RADA MIASTA
SPRACZNIK
wpłynęło
dnia: 2015-10-01
Nr
Podpis 09:30

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 5% bonifikaty oraz uchylecia uchwały Nr CXIV/1788/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie na rzecz najemcy [REDAKCYJNA] z zastosowaniem 30% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; Dz.U. z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2015 r. poz. 782, poz. 985, poz. 1039, poz. 1180) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 13/1 i nr 13/2, obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077587/3, na rzecz Pani [REDAKCYJNA] oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 5% 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały.

§ 2.

Uchyla się uchwałę Nr CXIV/1788/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8

usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie na rzecz najemcy [REDACTED]
[REDACTED] z zastosowaniem 30% bonifikaty.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

DYREKTOR WYDZIAŁU

Martha Witkiewicz

23092010

23.05.2014

Uzasadnienie

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 782, poz. 985, poz. 1039, poz. 1180) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 powołanej wyżej 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.).

Pani [REDAKTOWANE] pismem z dnia 05.07.2013 r. została poinformowana o braku możliwości przeznaczenia do sprzedaży na jej rzecz najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty, w związku z faktem, iż zaistniały w jej sprawie przesłanki wynikające z wówczas obowiązującego przepisu § 1 pkt 11 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Zgodnie z powołanym przepisem sprzedaży lokali mieszkalnych nie prowadziło się w przypadku stwierdzenia, iż najemca (wnioskodawca) lub jego małżonek po dacie wejścia w życie uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków tj. w dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość zabudowaną budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokal mieszkalny względnie udział we współwłasności takiej nieruchomości, położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących lub posiada inny tytuł prawny do władania takimi nieruchomościami.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że [REDAKTOWANE] aktem notarialnym umowy sprzedaży z dnia 04.07.2011 r., Rep. A nr 1554/2011 r. zbyła lokal mieszkalny nr 14 położony przy ul. Bieżanowskiej 84 w Krakowie o pow. 30,20 m² oraz aktem notarialnym umowy darowizny z dnia 27.11.2012 r., Rep. A nr 24360/2012, zbyła nieruchomość położoną w Krzeszowicach, parcela l. kat. 175/3 o pow. 1a 21 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym o pow. 80 m².

W dniu 7 sierpnia 2013 r. weszła w życie uchwała Nr LXXIX/1199/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r. w sprawie zmiany 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Uchwałą tą objęto między innymi kwestie wyłączeń, unormowanych uprzednio przepisem § 1 pkt. 11. Nowa regulacja w tym zakresie, w formie zmodyfikowanej, uporządkowanej legislacyjnie i dostosowanej do wymagań określonych przez sądy administracyjne – została zamieszczona w nowopowstałym § 8² uchwały Nr XLVI/568/08.

W świetle przepisów obecnie obowiązującej 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 – Pani [REDAKTOWANE] nadal nie spełnia kryteriów koniecznych do nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty w ogólnym trybie, wynikającym z unormowań tejże uchwały.

Ustalone w sprawie wnioskodawczyni okoliczności, dotyczące zbycia przez nią wskazanych wyżej nieruchomości, spełniają określone w uchwale Nr XLVI/568/08 przesłanki

nieudzielenia bonifikaty, które obejmują między innymi sytuację, gdy po dniu 3 października 2003 r. najemca pozostawał właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

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, należało uwzględnić kryteria istniejące po stronie najemcy i wynikające z § 8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08.

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 możliwości najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz. W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową.

Opierając się na wskazanych ustaleniach Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek [REDAKCYJNE] w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 17 grudnia 2013 r. (opinia pozytywna nr 829/13), znak BR.01.0014.2.5.270.2013 proponując bonifikatę w wysokości 30%), zaś druga Komisja w dniu 14 stycznia 2014 r. (opinia pozytywna nr 590/2014 znak BR-01.0014.2.3.12.2014 proponując bonifikatę w wysokości 30%).

Z kolei Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXIV/1788/14 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie na rzecz najemcy [REDAKCYJNE] z zastosowaniem 30% bonifikaty.

Następnie Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył przedmiotowy lokal do zbycia Zarządzeniem Nr 2898/2014 z dnia 10.10.2014 r., a w dniu 27.11.2014 r. z Panią Anną Anioł-Jaworską został podpisany protokół rokowań.

W toku prowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie na podstawie pisma Wydziału Mieszkalnictwa ML-01.7124.173.2014.LK z dnia 4 grudnia 2014 r., po sprawdzeniu elektronicznej wersji księgi wieczystej KR2K/00009777/7 ustalono, że w dziale II księgi wieczystej własność nieruchomości w Krzeszowicach jest obecnie ponownie wpisana na rzecz [REDAKCYJNE] na podstawie umowy darowizny, Rep. A Nr 23847/2014 z 21 listopada 2014 r., co stoi w sprzeczności z danymi przekazanymi wcześniej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa (które zostały wzięte pod uwagę przez

merytoryczne komisje Rady rozpatrujące wniosek w/w o podjęcie indywidualnej uchwały), wg których [REDAKTOWANE] zbyła nieodpłatnie (darowizna) nieruchomość położoną w Krzeszowicach, parcela l. kat. 175/3 o pow. 1a 21 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym o pow. 80 m² na rzecz brata. Podejmując indywidualną uchwałę Rada Miasta Krakowa pozostawała również w przeświadczeniu, że wyżej wymieniona nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i nie uzyskała korzyści majątkowej w wyniku jej zbycia.

Z kolei Pani [REDAKTOWANE] wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa pismem z dnia 9 stycznia 2015 r., z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie wniosku o wykup lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Z powołanego pisma oraz załączonych do niego kopii umowy darowizny z dnia 21.11.2014 r. (Repertorium A Nr 23847/2014) oraz umowy sprzedaży z dnia 15.12.2014 r. (Repertorium A Nr 25769/2014) wynika m.in., iż:

- brat [REDAKTOWANE] darował wyżej wymienioną nieruchomość położoną w Krzeszowicach kw. KR2K/00009777/7 parcela l.kat. 175/3 zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Chłopickiego 4 o pow. 80m²;
- Pani [REDAKTOWANE] sprzedała aktem notarialnym Repertorium A Nr 25769/2014 nieruchomość utworzoną z działki nr 688 zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Chłopickiego 4 o pow. użytkowej 90m² kw. KR2K/00009777/7 oraz udział wynoszący 16/384 części w nieruchomości położonej w Krzeszowicach utworzonej z działki nr 687 kw. KR2K/00009829/7 w Krzeszowicach za łączną cenę w kwocie 206.000 zł.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. znak ML-01.7124.173.2014.LK Wydział Mieszkalnictwa poinformował m.in., iż sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. Bieżanowskiej 84/14 w Krakowie oraz nieruchomości przy ul. Chłopickiego 4 w Krzeszowicach za określone środki finansowe nie stanowi podstawy do podjęcia działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu lokalu przy ul. Spasowskiego 2/8. Zdaniem Wydziału Mieszkalnictwa wysokość uzyskanych środków finansowych powinna mieć ogromne znaczenie dla ustalenia wysokości bonifikaty (jeśli w ogóle przysługuje) przy wykupie tego mieszkania. Z kolei Zarząd Budynków Komunalnych pismem z dnia 7 maja 2015 r. znak EM.B1-441-179/12 poinformował, iż nie będzie podejmował żadnych działań mających na celu wypowiedzenie stosunku najmu łączącego Gminę z Panią [REDAKTOWANE].

W ponownym wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniona podniosła m.in., iż nieruchomość w Krzeszowicach sprzedała w dniu 15.12.2014 r. za kwotę 206 000,00 zł, w celu umożliwienia wykupu lokalu mieszkalnego.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 17 lutego 2015 r. wynika m.in., iż wyżej wymieniona nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy, jak również nie skorzystała z obniżki czynszu ani z dodatku mieszkaniowego i w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie wniosku Pani [REDAKTOWANE]. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 23 czerwca 2015 r. (opinia pozytywna nr 105/15), znak BR.01.0014.2.5.105.2015 proponując bonifikatę w wysokości 5%), zaś druga Komisja w dniu 7 lipca 2015 r. (opinia pozytywna nr 157/15 znak BR-01.0014.2.3.146.2015 proponując bonifikatę w wysokości 5%).

W związku z powyższym, wobec uzyskania zgody – wymaganej 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.) merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Zasadnym jest także uchylene uchwały Nr CXIV/1788/14 z dnia 10 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Spasowskiego 2 w Krakowie na rzecz najemcy [REDAKCYJNA] [REDAKCYJNA] zastosowaniem 30% bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2015 r. znak BR*01.0014.2.3.148.2015 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Maria [REDAKCYJNA]

RADY MIASTA

23.05.2015r

23.05.2015r