

ZARZĄDZENIE Nr 1483/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13.06.2018 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 96 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) 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 96 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78% 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 96 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78% 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 2018 r. poz. 994,1000) 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 r. poz. 50, 121, 650) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 96 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 40/9, obręb 34 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00191263/1, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 78% 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 (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

Przedmiotowy lokal mieszkalny objęty sentencją niniejszej uchwały położony przy ul. Stefana Grota Roweckiego 57 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 50, 121, 650) 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 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 przedmiotowej sprawie najemcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 96 usytuowany w budynku przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 57 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

Jak bowiem ustalono, Wnioskodawca na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze Wydział I Cywilny w Krakowie z dnia 14.06.2011 r. nabył, w drodze dziedziczenia po zmarłym ojcu, udział w wysokości 1/8 części w prawie własności lokalu mieszkalnego o łącznej pow. 64,60 m² położonego w budynku usytuowanym przy ul. Aleksandry 3 w Krakowie.

W świetle 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 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 nabycie 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 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 możliwości Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz. W toku postępowania Wnioskodawcy przedłożyli operat szacunkowy określający wartość lokalu przy ul. Aleksandry 3 w Krakowie.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, poglądowe zestawienie jako załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

Do obliczenia wg algorytmu przyjęto również dane wynikające z przedłożonego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W odniesieniu 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 lokal o którego nabycie ubiegają się od Gminy Miejskiej Kraków od lat tj. od 2003 r. stanowi ich centrum życiowe. W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa podnieśli również, iż w lokalu mieszkalnym położonym w budynku usytuowanym przy ul. Aleksandry 3 w Krakowie zamieszkuje matka i siostra Wnioskodawcy, w związku z powyższym lokal ten nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny. W opinii Wnioskodawców udział w w/w lokalu, nie posiada wartości, która po jego zbyciu mogłaby umożliwić nabycie od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego nr 96 usytuowanego w budynku przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 57 w Krakowie bez zastosowania bonifikaty. Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 03.06.2016r. ML-01.7123.1.268.2016.AK skierował Wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 co nastąpiło w dniu 20.06.2016r.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz wnioskodawców lokalu nr 96 przy ul. Stefana Grota – Roweckiego 57 w Krakowie z bonifikatą pozostaje w kompetencji merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono stosowną informację w sprawie do skierowania na Komisję.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały 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.

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 29 sierpnia 2017r. (opinia pozytywna nr 755/17, znak BR.01.0014.2.5.755.2017 proponując bonifikatę w wysokości 78 %), zaś druga Komisja w dniu 26 września 2017 r. (opinia pozytywna nr 916/17 znak BR-01.0014.2.3.234.2017 również proponując bonifikatę w wysokości 78 %).

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 projektu uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 3 października 2017r. znak BR.01.0012.2.5.554.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.