

**ZARZĄDZENIE NR 2732/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-09-24**

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 12 usytuowanego w budynku przy ul. Rynek Kleparski 12 w Krakowie na rzecz najemcy Pana Macieja Preyera z zastosowaniem 70% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) 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 12 usytuowanego w budynku przy ul. Rynek Kleparski 12 w Krakowie na rzecz najemcy Pana Macieja Preyera z zastosowaniem 70% 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 12 usytuowanego w budynku przy ul. Rynek Kleparski 12 w Krakowie na rzecz najemcy Pana Macieja Preyera z zastosowaniem 70% 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 i 645) 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 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku przy ul. Rynek Kleparski 12 w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 24/1 o powierzchni 359 m² obręb 2 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętym KW Nr 2479/7, na rzecz Pana Macieja Preyera oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 70% od ceny lokalu oraz udziału w 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 § 11¹ tej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) 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 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r., ale w wersji obowiązującej przed datą 17 stycznia 2013 r., zgodnie bowiem z aktualnie obowiązującym przepisem § 11¹ tej uchwały, w sprawach wniosków o podjęcie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa, w przedmiocie zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy z zastosowaniem bonifikaty, w których przed dniem 17 stycznia 2013 r. wydane zostały pozytywne opinie merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa zbycie lokalu przez Gminę Miejską Kraków może nastąpić na podstawie indywidualnej uchwały podjętej przez Radę na zasadach stosowanych przed tą datą.

W przedmiotowej sprawie najemca lokalu mieszkalnego nr 12 zlokalizowanego w budynku położonym przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany przez niego lokal mieszkalny ze sprzedaży, z uwagi na wówczas obowiązujący przepis §1 pkt 11 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, sprzedaży lokali mieszkalnych nie prowadzi 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, iż w dniu 10.07.2000 r. aktem notarialnym umowy sprzedaży Rep A Nr 1589/2000 Pan Maciej Preyer nabył udział wynoszący 3/48 części w nieruchomości położonej przy ul. Orzeszkowej 10 w Krakowie, utworzonej z jedynej działki nr 44 obr. 14, zabudowanej domem mieszkalnym trzypiętrowym z mansardem i dwupiętrową oficyną za kwotę 120.000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych). Jednocześnie, wraz z nabyciem powyższego udziału, objął w posiadanie lokale oznaczone nr 14 i 15 w tym budynku. Następnie aktem notarialnym umowy przeniesienia własności z dnia 15.04.2005 r., Rep A Nr 2232/2005, Pan Maciej Preyer zbył opisany wyżej udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Orzeszkowej 10 w Krakowie w ten sposób, że przeniósł własność posiadanego udziału w celu zwolnienia się z długu wekslowego. W powołanej umowie strony ustaliły, iż wartość przekazanego udziału wynosi 60.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Do akt sprawy został dołączony operat szacunkowy określający wartość rynkową w/w udziału w nieruchomości na dzień sprzedaży tj. 15.04.2005 r., sporządzony w październiku 2012 r.

przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Wiesławę Pawłowską-Żółkiewicz, z którego wynika, że udział w wysokości 3/48 części przedmiotowej nieruchomości prezentował wartość 69.000 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Ponadto, jak wynika z załączonego do operatu szacunkowego pisma z dnia 04.10.2012 r. Pani Barbary Gęgotek, która jest administratorem budynku przy ul. Orzeszkowej 10 i kuratorem sądowym współwłaścicieli tego budynku nieznanymi z miejsca pobytu, nieruchomość przy ul. Orzeszkowej 10 nie jest objęta podziałem fizycznym i w stosunku do 50% nieruchomości od lat 90-tych toczy się postępowanie sądowe o ustalenie nieznanymi z miejsca pobytu współwłaścicieli. Dodatkowo z powołanego operatu szacunkowego oraz w/w pisma z dnia 04.10.2012 r. wynika, iż dwa połączone lokale o łącznej powierzchni 82 m², objęte w ramach przysługującego Panu Maciejowi Preyerowi udziału, nie nadawały się do zamieszkania z uwagi na konieczność kapitalnego remontu, a w tym braku m. in. ogrzewania. Na skutek pożaru lokalu usytuowanego nad przedmiotowymi lokalami i jego gaszenia, zalany został strop i ściany lokali będących w dyspozycji Pana Macieja Preyera. W związku z powyższym połączone lokale przy ul. Orzeszkowej 10 nie były przez w/w zamieszkiwane ani podnajmowane, służyły jedynie jako pracownia malarska. Jak wynika z wydanego w dniu 25.06.2004 r. zaświadczenia Firmy „Barbara Gęgotek Zarządzanie i Pośrednictwo” prowadzącej już wówczas administrację budynku przy ul. Orzeszkowej 10, na dzień wydania zaświadczenia budynek ze względu na jego stan techniczny wymagał natychmiastowego remontu, jednak zadłużenie kamienicy względem Gminy Kraków na ok. 40.000 zł utrudniało przeprowadzenie prac remontowych. W składanych do akt sprawy wyjaśnieniach (m. in. pismo z dnia 18.06.2004 r.) Pan Maciej Preyer wskazuje, iż z uwagi na fakt, że jest artystą malarzem - scenografem - potrzebuje pracowni malarskiej. W 1999 r. wypowiedziana mu została umowa najmu pracowni w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej i wobec braku możliwości wynajęcia od Gminy lub spółdzielni pomieszczenia na pracownię malarską, nabył udział w budynku przy ul. Orzeszkowej 10, celem wykonywania tam swojego zawodu. Z uwagi jednak na stan budynku, udział w tej nieruchomości został przez niego zbyty w 2005 r.

Wątpliwości dotyczące zasadności zbycia wnioskowanego do wykupu lokalu na zasadach preferencyjnych powoduje fakt posiadania, a następnie zbycia przez Pana Macieja Preyera udziału w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Orzeszkowej 10 w Krakowie. Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. (z późn. zm.) sprecyzowała ustawowe warunki pierwszeństwa najemców do nabycia najmowanych przez nich lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców.

Objęty wnioskiem o wykup lokal mieszkalny nr 12 znajduje się w budynku położonym przy Rynku Kleparskim 12, będącym wraz z gruntem przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości. Na mocy prawomocnych orzeczeń sądowych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 10 listopada 2010 r. (sygn. akt Ns 472/06/S) oraz Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilny – Odwoławczy z dnia 11 maja 2011 r. i z dnia 24 sierpnia 2011 r. (sygn. akt II Ca 98/11) zniesiona została współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie w ten sposób, iż ustanowiono odrębną własność lokali usytuowanych w tym budynku i przyznano je na własność dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów. Gmina Miejska Kraków w ramach

udziału, tj. ½ części przejęła na wyłączną odrębną własność, między innymi lokal nr 12 zajmowany przez Pana Macieja Preyera. Jak ustalono lokal ten powstał w wyniku adaptacji części wspólnych budynku wykonanej przez Pana Macieja Preyera. Zgodę na adaptację wyraziło Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Śródmieście” ul. Augustiańska 15 w Krakowie w dniu 27 listopada 1984 r., zaś na mocy decyzji z dnia 16 grudnia 1985 r. zmieniono charakter części strychu znajdującego się na poddaszu budynku przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie z użytkowego na mieszkalny, a następnie przedmiotowy lokal mieszkalny został zasiedlony na podstawie przydziału z dnia 12 marca 1986r. Nr L.II-8174/649/85, L8175/30/85/TH wydanego przez Urząd Dzielnicy Kraków – Śródmieście. Z uwagi na zły stan techniczny budynku, między innymi brak należytego pokrycia dachu - jak wynika z wyjaśnień Pana Macieja Preyera - przeprowadził on na własny koszt gruntowny remont dachu, niezbędny do przystosowania pomieszczenia na strychu do warunków mieszkalnych, a ponadto wymienił więźbę dachową, w połowie pokrył blachą dach kamienicy, zamontował nowe rynny oraz wyremontował połowę kominów.

Istotne w tej sprawie jest stosownie do wykonanej oceny prawnej, że w sytuacji gdyby doszło do sprzedaży omawianego lokalu komunalnego na rzecz wnioskodawcy, wówczas należy zastosować art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), który stanowi, iż „osobie, która dokonała - za zgodą właściciela - przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się wartość nakładów poniesionych na jego przebudowę lub rozbudowę”. Wynika to z faktu, iż wyłącznie na skutek działań najemcy i poniesionych przez niego kosztów możliwym stało się wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr 12 zlokalizowanego w budynku położonym przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie jako lokalu samodzielnego, a nadto jego obecna wartość rynkowa w znacznej mierze również wynika z dokonanych przez najemcę prac. Tym samym Gmina nie zaliczając przedmiotowych nakładów na poczet ceny, byłaby bezpodstawnie wzbogacona kosztem najemcy, który poniósł te nakłady.

Obowiązująca uchwała 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.) precyzuje ustawowe warunki pierwszeństwa najemców do nabycia najmowanych przez nich lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców. Jednakże z uwagi na jej przepis § 11¹, w sprawach wniosków o podjęcie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa, w przedmiocie zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy z zastosowaniem bonifikaty, w których przed dniem 17 stycznia 2013 r. wydane zostały pozytywne opinie merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa zbycie lokalu przez Gminę Miejską Kraków może nastąpić na podstawie indywidualnej uchwały podjętej przez Radę na zasadach stosowanych przed tą datą.

Uchwałą Nr CXIV/1538/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. w sprawie zmiany 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.) wprowadzono przepis, zgodnie z którym w sprawach objętych dyspozycją wówczas obowiązującego przepisu § 1 pkt 11 uchwały w przedmiocie zasad zbywania lokali mieszkalnych, Rada Miasta Krakowa może podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych po uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz. We wniosku skierowanym przez Pana Macieja Preyera do Rady Miasta Krakowa wnioskodawca wyjaśnił, iż wykup najmowanego lokalu komunalnego ustabilizowałby jego życie prywatne i artystyczne. W chwili obecnej lokal nr 12 położony w budynku przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie jest jego centrum życiowym i zawodowym. Po sprzedaniu pracowni, najmowany lokal pełni również funkcję magazynu prac artystycznych. Ponadto, wnioskodawca w toku prowadzonego postępowania poinformował, iż nie korzystał z lokali nr 14 i 15 w budynku położonym przy ul. Orzeszkowej 10 w Krakowie, gdyż z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny nadawały się one jedynie do generalnego remontu. Podkreślenia wymaga ponadto fakt, iż Pan Maciej Preyer ubiega się o wykup przedmiotowego lokalu mieszkalnego od 2002 r., zaś dnia 31.07.2006 r. Zarząd Dzielnicy I m. Krakowa podjął uchwałę nr 90/2006 w sprawie poparcia starań wyżej wymienionego o umożliwienie wykupu zajmowanego przez niego mieszkania.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa na Komisję Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową. Zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie wniosku Pana Macieja Preyera. Pierwsza z wymienionych Komisji uczyniła to w dniu 18 grudnia 2012 r. (opinia Nr 550/12, znak BR.01.0014.2.5.284.2012), zaś druga Komisja w dniu 8 stycznia 2013 r. (opinia nr 384/2013 z znak BR-01.0014.2.3.9.2013). Obie komisje zaproponowały udzielenie bonifikaty w wysokości 70%.

W związku z powyższym, wobec uzyskania zgody – wymaganej przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w wersji obowiązującej przed datą 17.01.2013 r. – merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest podjęcie niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.