

ZARZĄDZENIE Nr 2018/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.07.2015 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 5 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 14 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 89% 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, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 5 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 14 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% 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 5
usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 14 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 89% 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, 645 i 1318, 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) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 14 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 85/1, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00145558/9, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 89% od ceny lokalu, a także od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przynależnym do tego lokalu udziale w gruncie.

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. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Lokal mieszkalny nr 5 w budynku położonym na os. Teatralnym 14 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) 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 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. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Państwa Agnieszkę Połec-Partyła i Jarosława Partyła pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 5 usytuowany w budynku na os. Teatralnym 14 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

Jak wynika z treści postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty (sygn. akt INs 1754/13/N) z dnia 7.11.2014r. spadek po zmarłej w dniu 14.01.2001r. – Pani Wiktorii Partyła (będącej babką Pana Jarosława Partyła oraz właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 w Krakowie) nabył m.in. Pan Jarosław Partyła w udziale wynoszącym 1/16 części.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Państwa Agnieszki Połec-Partyła i Jarosława Partyła 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 bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Państwa Agnieszki Połec-Partyła oraz Jarosława Partyła 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 11.06.2008 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 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 wyżej wymienieni podnieśli m.in., iż Pan Jarosław Partyła odziedziczył po babci spadek (w udziale w wysokości 1/16 części) w skład którego weszła działka zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Grzegorza z Sanoka w Krakowie. Jak ustalono w oparciu o treść księgi wieczystej Nr KR1P/00209074/9 Pan Jarosław Partyła jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/16 części działki nr 220 o pow. 0,0548 ha, obr. 12 Nowa Huta.

Z dostarczonego przez wyżej wymienionych operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 27 lutego 2015 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Alicję Węgrzyniak wynika, iż działka nr 220 o pow. 0,0548 ha, obręb 12 Nowa Huta pozostaje zabudowana 100-letnim wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 42 m². Budynek jest niepodpiwniczony, parterowy, składa się z korytarza, kuchni, dwóch pokoi i łazienki. W przedstawionej opinii biegły wyjaśnia, iż stan techniczny budynku jest zły, drewniane elementy budynku z widocznymi zniszczeniami przez szkodniki, konstrukcja dachu w złym stanie, dach pofałdowany, ubytki w dachówkach, wymurowane ściany z pustaków nieotynkowane, stolarka okienna i drzwiowa z wypaczeniami, wszystkie pomieszczenia budynku ogrzewane jednym piecem węglowym. Zgodnie z przedstawioną wyceną wartość rynkowa udziału 1/16 części nieruchomości przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 określona została na kwotę 3 500 zł.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 29 stycznia 2015 r. wynika m.in., iż odnotowano dodatek mieszkaniowy udzielony Panu Jarosławowi Partyle w okresie od 01.06.2013 r. do 30.11.2013 r. (489,92 zł).

Pismem Nr ML-01.7124.7.2015.JZ z dnia 17 kwietnia 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował m.in., że jedynymi najemcami lokalu mieszkalnego położonego przy os. Teatralnym 14/5 pozostają Państwo Jarosław Partyła i Agnieszka Połec – Partyła, natomiast fakt posiadania przez Pana Jarosława Partyła udziału wynoszącego 1/16 cz. w nieruchomości przy ul. Grzegorza z Sanoka 13 w Krakowie nie stanowi podstawy do podejmowania działań mających na celu rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Podjęcie decyzji odnośnie udzielenia bonifikaty w w/w sprawie pozostaje w kompetencji Rady Miasta Krakowa po uzyskaniu opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na ich 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 Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Zarówno Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie wniosku Państwa Agnieszki Połec-Partyły i Jarosława Partyły. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 26 maja 2015 r. (opinia pozytywna nr 79/2015), znak BR.01.0014.2.5.79.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 89%), zaś druga Komisja w dniu 9 czerwca 2015 r. (opinia pozytywna nr 121/15 znak BR-01.0014.2.3.110.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 89%).

Wobec uzyskanych zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Krakowa pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2015 r. znak BR-01.0012.2.5.72.2015 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.