

ZARZĄDZENIE Nr 1280/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.05.2016 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 43 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 41% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 43 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 41% 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 43
usytuowanego w budynku na os. Centrum C 5 w Krakowie na rzecz najemcy
zastosowaniem 41% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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. 1774, poz. 1777, 2016 r. poz. 65) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 43 usytuowanego w budynku na os. Centrum C 5 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 178, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078014/3, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 41% 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, z 2015 r. poz. 8385) ze szczególnym uwzględnieniem § 8² tej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 43 w budynku położonym na os. Centrum C 5 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 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65) 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. 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, z 2015 r. poz. 8385).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Najemcę o przyczynach wyłączających najmowany przez Niego lokal mieszkalny nr 43 usytuowany w budynku na os. Centrum C 5 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Najemcy 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.

Jak natomiast ustalono na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A 3373/2013 z dnia 4 października 2013 r. Wnioskodawca nabył udział wynoszącym 1/4 części w nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiat nowosądecki, gmina Łącko, miejscowość Łącko, składającej się z działki nr 750/8 obręb 4 o łącznej powierzchni 0,08 ha objętej księgą wieczystą Nr NS1S/00061517/5 zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. około 96 m², który jest w stanie surowym zamkniętym. Umową dziedziczenia spadku oraz umową darowizny Rep. A 3801/2013 z dnia 31 października 2013 r. strony umowy w tym Najemca dokonali m.in. nieodpłatnego dziedziczenia spadku bez żadnych spłat i dopłat. Na podstawie ww. aktu poświadczenia dziedziczenia spadek nabyli z dobrodziejstwem inwentarza dzieci oraz Wnioskodawca, każde po 1/4 części w stosunku do całości spadku. W związku z powyższym Najemca stał się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 5/8 części. Ponadto w § 4 wyżej wymienionej umowy strony dokonały całkowitego nieodpłatnego dziedziczenia spadku bez żadnych spłat i dopłat udziałów w wysokości po 1/8 części wyżej opisanej nieruchomości. Stawający podali łączną wartość dziedziczenia spadku na kwotę 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tys. zł). Następnie

w § 5 Wnioskodawca oświadczył, że daruje udział w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości, a wartość przedmiotu darowizny wynosi 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tys. zł). Na podstawie postanowienia ww. umowy ustalono, że wartość zbytego udziału wynoszącego 5/8 części w opisaney na wstępie nieruchomości wynosi 87.500,00 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem tys. pięćset zł), tj. 1/8 części – 17.500,00 zł i 5/8 części – 70.000,00 zł).

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja przedmiotowego wniosku 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 Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego 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 przedmiotowej sprawie. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała powyższy wniosek w dniu 25 sierpnia 2015 r. (opinia pozytywna nr 136/15, znak BR.01.0014.2.5.136.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 41%), zaś druga Komisja w dniu 8 września 2015 r. (opinia pozytywna nr 190/15 znak BR.01.0014.2.3.179.2015 proponująca bonifikatę w wysokości 41%).

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, przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.