

ZARZĄDZENIE Nr 1983/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.07.2016 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 131 usytuowanego w budynku przy ul. Elsnera 24 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 66% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 131 usytuowanego w budynku przy ul. Elsnera 24 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 66% 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 131 usytuowanego w budynku przy ul. Elsnera 24 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 66% 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 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, z 2016 r. poz. 65) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 131 usytuowanego w budynku przy ul. Elsnera 24 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 484/2, obręb 41 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00082963/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 66% 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).

§ 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 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 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 wnioskodawczynie, będąca najemcą lokalu mieszkalnego nr 131, zlokalizowanego w budynku przy ul. Elsnera 24 w Krakowie została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści ówczesnie obowiązującego §1 pkt 11 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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 2008r. Nr 566 poz. 3721, ze zm.) pismem z dnia 8 lipca 2013 r. Z kolei w pismach z dnia 9 września 2013 r. oraz z dnia 10 lutego 2014 r., a także podczas przyjęcia stron w Wydziale Skarbu Miasta w dniu 3 lipca 2014 r. wnioskodawczynie została poinformowana o treści aktualnie obowiązującego przepisu §8² uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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 oświadczeniu złożonym w dniu 3 lipca 2014 r. w Wydziale Skarbu Miasta wnioskodawczynie nie wyraziła zainteresowania nabyciem lokalu po cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ze złożonego natomiast w dniu 8 stycznia 2013 r. w Zarządzie Budynków Komunalnych oświadczenia najemcy wynika, że wyżej wymieniona posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokalu mieszkalnego względnie udziału we współwłasności takiej nieruchomości położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących. W powołanym oświadczeniu wyżej wymieniona wskazała również, że jest posiadaczem nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie sygn. akt I Ns 1782/08/P z dnia 3 grudnia 2008 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym ojcu, spadek po zmarłym 19 października 2006 r. w Krakowie i tam ostatnio stale zamieszkałym przy ul. Skośnej 9, na podstawie ustawy nabyli wprost dwaj synowie oraz wnioskodawczynie – każdy po 1/3 części. Ze złożonego zapewnienia wnioskodawczynie wynika, że przysługuje jej współwłasność nieruchomości przy ul. Skośnej 9 w Krakowie.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w przedmiotowej sprawie 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 najemcy o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków w/w 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 najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz.

W wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczyni podała między innymi, iż w lokalu przy ul. Elsnera 24/131 zamieszkuje 38 lat, przeżyła tam większość swojego życia i tam znajduje się jej centrum życiowe, a mieszkanie nigdy nie było zadłużone. Nadto, wyżej wymieniona podniosła, że nieruchomość przy ul. Skośnej 9 w Krakowie to mały przedwojenny domek, bez centralnego ogrzewania, temperatura w pomieszczeniach spada w zimie do kilku stopni C, jej bracia są osobami ubogimi i nie mają możliwości jej spłacenia, a ponadto nie posiada ona innych nieruchomości. Wyżej wymieniona do wystąpienia załączyła również kserokopię decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Stare Miasto z dnia 25 lutego 2009 r. umarzającą postępowanie w sprawie ustalenia podatku od spadków i darowizn po zmarłym ojcu, z uzasadnienia której wynika, że przedmiotem spadku po zmarłym w dniu 19 października 2006 roku ojcu jest: udział wynoszący 1/8 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr KR 1P/00013851/9 stanowiącej działkę nr 60/3 o powierzchni 392 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Skośnej 9.

W dniu 3 lipca 2014 r. wnioskodawczyni przedłożyła operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Krakowie, ul. Skośna 9 dz ew. 60/2 w obrębie 42 Podgórze obj. kw Nr KR1P/00013847/8, z którego wynika, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynosi 274 614 zł, natomiast wartość udziału 1/6 w nieruchomości wynosi 45 769 zł. Z operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 9 czerwca 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego wynika również, że zgodnie z działem II kw KR1P/00013847/8 wnioskodawczyni przysługuje udział we własności przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/6 części. Zgodnie z wyceną powierzchnia użytkowa pomieszczeń według pomiarów dokonanych w czasie oględzin wynosi 87,72 m².

W piśmie z dnia 20 lipca 2015 r. wnioskodawczyni wyjaśniła m.in., że jest współwłaścicielem działki nr 60/2 o powierzchni 9,13 ara objętej KW Nr KR1P/00013847/8 zabudowanej budynkiem oraz sąsiadującej działki nr 60/3 o powierzchni 3,92 ara objęta KW Nr – KR1P/00013851/9 niezabudowanej budynkiem, a jej udział w poszczególnych działkach wynosi 1/6 części. Powyższe wyjaśnienia znajdują potwierdzenie w treści aktualnych ksiąg wieczystych.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 17 września 2015 r. wynika m.in., iż począwszy od dnia 01.01.2010 r. w/w nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności, jak również nie skorzystała z obniżki czynszu ani z dodatku mieszkaniowego, a w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

Wydział Mieszkalnictwa wydał w dniu 16 października 2015 r. wnioskodawczyni skierowanie znak ML-01.7123.1.1247.2015.AK, a w dniu 23 listopada 2015 r. sporządzono aneks do umowy najmu w/w lokalu.

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.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej 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 1 marca 2016 r. (opinia pozytywna nr 319/16), znak BR.01.0014.2.5.75.2016 proponując bonifikatę w wysokości 66%), zaś druga Komisja w dniu 15 marca 2016 r. (opinia pozytywna nr 404/16 znak BR-01.0014.2.3.81.2016 proponując bonifikatę w wysokości 66%).

W związku z powyższym, 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 sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2016 r. znak BR.01.0012.2.5.225.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.