

ZARZĄDZENIE Nr 2929/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 04.11.2016 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 60 usytuowanego w budynku przy ul. Teligi 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 56% 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 i 1579) 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 60 usytuowanego w budynku przy ul. Teligi 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 56% 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 60
usytuowanego w budynku przy ul. Teligi 2 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem
56% 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 i 1579) 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, 1250, 1271 i 1579) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 60 usytuowanego w budynku przy ul. Teligi 2 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 343/9, obręb 55 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00145618/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 56% 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.

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

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, 1250, 1271 i 1579) 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 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 Najemców o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z 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.

Jak bowiem ustalono, Wnioskodawczyni aktem notarialnym Rep. A Nr 4160/2012 z dnia 19 października 2012 r. darowała swoje córce działkę nr 1536 o pow. 0,0850 ha objętą księgą wieczystą Nr KR2I/00021011/8 zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, drewnianym o pow. około 75 m² oznaczonym numerem 213 w miejscowości Brzezine, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie. Wartość ww. darowizny została w powyższym akcie notarialnym określona na kwotę **50.000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt tys. zł).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzą negatywne przesłanki, wyłączające z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanymi przepisami *„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 istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku w/w 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 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 w lokalu mieszkalnym nr 60 usytuowanym w budynku położonym przy ul. Teligi 2 w Krakowie zamieszkują od 5 czerwca 1990 r. Jak wyjaśnili Wnioskodawcy wiele lat obydwójce pracowali w pobliskiej Krakowskiej Fabryce Kabli przy ul. Wielickiej jako pracownicy fizyczni. Położenie mieszkania nr 60 przy ul. Teligi 2 w Krakowie oraz obecność przychodni lekarskiej w pobliżu oraz świątecznej i nocnej opieki zdrowotnej na ul. Teligi ułatwia Im znacząco funkcjonowanie ze względu na przewlekłą chorobę Wnioskodawczynie, konieczność kosztownego leczenia oraz okresowo powtarzające się potrzeby hospitalizacji. Wnioskodawca jest aktualnie po długiej rehabilitacji z powodu problemów z barkiem, wynikłych głównie z wieloletniej pracy fizycznej. Jak podkreślają Wnioskodawcy przedmiotowe mieszkanie zapewnia Im podstawowy komfort w postaci zapewnienia ciepłej wody, ogrzewania zimą i bezpiecznego dachu nad głową. Wiele lat zamieszkując pod tym adresem dbali o lokal, remontując i przeprowadzając drobne naprawy we własnym zakresie oraz dbali o mienie całej wspólnoty, nie zakłócali spokoju i zgodnie żyli z sąsiadami. Najemcy wyjaśnili, iż oboje są emerytami a Ich wspólne dochody wynoszą 3.800 zł i nie mają możliwości wykupienia mieszkania za całą kwotę. Większa część Ich emerytury przeznaczana jest na leczenie i lekarstwa Wnioskodawczynie oraz rehabilitację i lekarstwa dla Wnioskodawcy. Wnioskodawcy podnieśli, że do dnia 18 października 2012 r. wyżej wymieniona posiadała nieruchomość w małej wsi Brzezcie, która była „spuścizną” po rodzicach i dziadkach. Aktem notarialnym Rep. A Nr 4160/2012 z dnia 19 października 2012 r. nieruchomość położona w Brzezcie 213 została zbyta w formie aktu darowizny na rzecz

córki, a w wyżej wymienionym akcie notarialnym strony określiły wspólnie wartość nieruchomości na kwotę 50.000 zł (dom wraz z całą działką).

Jak wyjaśniają Wnioskodawcy przedmiotowa nieruchomość to budynek z początku lat 50-tych, drewniany, nieocieplony z drewnianymi stropami o znacznym stopniu zużycia. Nie posiada on kanalizacji ani ogrzewania a jedynie piec kaflowy, który nie funkcjonuje prawidłowo i używanie jego grozi pożarem. Fundamenty w domu są popękane przez co w piwnicy gromadzi się woda i wytworzył się grzyb. Ukształtowanie terenu oraz brak odpowiedniego drenażu powoduje, że „do domu często przedostaje się woda do części piwnicznej”. Ze względu na brak ogrzewania gdy robi się chłodniej w domu pojawia się wilgoć i stęchlizna. Wnioskodawcy poinformowali, że wcześniej nie mieli możliwości przekazania nieruchomości dzieciom gdyż nie były one tym zainteresowane ze względu na duże koszty remontu. Ponadto początkowo wszelkie sprawy związane z nieruchomościami na terenie gminy były wstrzymane przez okres 5 lat, z uwagi na budowę autostrady A4. Po zakończeniu spraw związanych z gruntami pod autostradę, gmina na kolejne lata zawiesiła postępowania nieruchomościowe, ponieważ nastąpiło scalanie gruntów. Powyższe trwało bardzo długo ze względu na odwołania w związku ze scalaniem działek. Wnioskodawcy podkreślili, iż nigdy nie otrzymali żadnego odszkodowania od gminy w związku z wyżej opisanymi działaniami.

Jak wynika z dokonanych ustaleń w najmowanym przez Wnioskodawców lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie korzystali Oni z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych, obniżki czynszu i dodatków mieszkaniowych.

Pismem znak ML-01.7123.1.1014.2015.MW z dnia 22 lipca 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa potwierdził najemcom tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 60 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Teligi 2 w Krakowie.

Podjęcie decyzji odnośnie udzielenia bonifikaty w w/w sprawie pozostaje w kompetencji Rady Miasta Krakowa.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą 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 16 lutego 2016 r. (opinia pozytywna nr 289/16), znak BR.01.0014.2.5.46.2016 proponując bonifikatę w wysokości 56%), zaś druga Komisja w dniu 1 marca 2016 r. (opinia pozytywna nr 391/16 znak BR-01.0014.2.3.68.2016 proponując bonifikatę w wysokości 56%).

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-01.0012.2.5.224.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.