

ZARZĄDZENIE Nr 2961/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 08.11.2016 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 11 usytuowanego w budynku przy ul. Heila 20 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% 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, 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 11 usytuowanego w budynku przy ul. Heila 20 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 11 usytuowanego w budynku przy ul. Heila 20 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% 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, 1579) zarządza się, co następuje oraz art. 34 ust.1 pkt 3, 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, 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 11 usytuowanego w budynku przy ul. Heila 20 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 57/128, obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00166401/7, na rzecz najemcy 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, 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, 1250, 1271 i 1579) 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 Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z w/w uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r.

Jak bowiem ustalono, Wnioskodawczyni nabyła w drodze dziedziczenia po zmarłym ojcu udział w wysokości 13/1920 części nieruchomości stanowiącej działkę nr 436 o pow. 1536m², obr. 29, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. Dożynkowej w Krakowie objętej księgą wieczystą nr KR1P/00313886/6. Jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z grudnia 2015 r. wartość udziału odpowiadającego 13/1920 ww. nieruchomości wynosi 2.112 zł (słownie: dwa tysiące sto dwanaście złotych).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawcy 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 Najemca wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczyni podniosła m.in., iż budynek położony przy ul. Dożynkowej w Krakowie nie nadaje do użytkowania na cele mieszkaniowe, wymaga kapitalnego remontu, co oznaczałoby odbudowanie budynku niemalże od nowa, na co nawet w przypadku gdyby była jedynym właścicielem wyżej opisanego nieruchomości nie byłaby w stanie ponieść kosztów remontu z uwagi na sytuację finansową swojej rodziny. Jak podnosi Wnioskodawczyni formalny tytuł jako współwłaściciela tej nieruchomości nie daje Jej jednak jakichkolwiek realnych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tym budynku, z przyczyn zarówno prawnych, jak i techniczno-budowlanych. Najemca wyjaśnia również, iż spośród 44 współwłaścicieli wyżej opisanego nieruchomości znane jest Jej kilka osób, przy czym prowadzone w stosunku do jednej z nich są postępowania egzekucyjne z wyżej opisanego nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy. Jak podnosi Wnioskodawczyni w swoim wystąpieniu, „budynek mieszkalny przy ul. Dożynkowej w Krakowie to zdewastowana” chata wiejska, będąca pozostałością tradycyjnej zabudowy przedwojennej wsi Witkowice. Jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z grudnia 2015 r. wartość udziału odpowiadającego 13/1920 ww. nieruchomości wynosi 2.112 zł (słownie: dwa tysiące sto dwanaście złotych).

Wydział Mieszkalnictwa skierowaniem z dnia 14 lipca 2014r. ML-01.7123.1.582.2014.DD skierował Najemcę do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego, który został zawarty w dniu 19 sierpnia 2014 r.

Jak wynika z dokonanych ustaleń Wnioskodawczyni nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jak również nie skorzystała z obniżki czynszu ani z dodatku mieszkaniowego ponadto w najmowanym lokalu mieszkalnym nie był przeprowadzony w okresie ostatnich 10 lat remont ze środków Gminy Miejskiej Kraków.

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 Najemcy w/w lokalu w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała w/w wniosek w dniu 24 maja 2016 r. (opinia pozytywna nr 398/16), znak

BR.01.0014.2.5.154.2016 proponując bonifikatę w wysokości 89%), zaś druga Komisja w dniu 7 czerwca 2016 r. (opinia pozytywna nr 496/16 znak BR-01.0014.2.3.173.2016 proponując bonifikatę w wysokości 89%).

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 15 czerwca 2016 r. znak BR-01.0012.2.5.284.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.