

ZARZĄDZENIE Nr 1775/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13.07.2018 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 25 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 78 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000) 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 25 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 78 % 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 25
usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 78 % 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 2018r. poz. 994, 1000) 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 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 25 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 257/3, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00148875/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 78 % 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny położony na os. II Pułku Lotniczego 45/25 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 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000,1089) 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Najemca został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 25 usytuowany w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W toku prowadzonego postępowania na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, że Najemca pozostawał po dniu 3 października 2003 r. współwłaścicielem w udziale odpowiadającym 1/8 części lokalu mieszkalnego nr 35 położonego na os. Piastów 56 w Krakowie, o pow. użytkowej 48,01 m². Aktem notarialnym z dnia 14.06.2016 r. Rep. A Nr 2659/2016 umowy darowizny wyżej wymieniony darował powyższy lokal mieszkalny ojcu. Wartość darowizny została określona na kwotę 20.000 zł.

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. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

Wobec zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy 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.

W odniesieniu do wartości lokalu mieszkalnego położonego na os. Piastów w Krakowie, przedłożono stosowny akt notarialny dotyczący jego zbycia, na podstawie którego dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w sporządzonej i załączonej do pisma skierowanego do Rady Miasta Krakowa symulacji.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w §8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) – wskazano, że Wnioskodawca nie posiadał możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, gdyż nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

We wniosku skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawca podniósł m. in., iż w lokalu mieszkalnym nr 25 usytuowanym w budynku położonym na os. II Płk. Lotniczego 45 w Krakowie zamieszkuje od 2001r. Natomiast, współwłasność w lokalu na os. Piastów wynika z faktu spadkobrania Wnioskodawcy po matce wspólnie z dwójką rodzeństwa. Wnioskodawca wyjaśnia, iż darował swojemu ojcu cały swój udział wynoszący 1/8 część w nieruchomości położonej w Krakowie stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 35 usytuowany w budynku na os. Piastów 56 w Krakowie aktem darowizny Rep. A Nr 2659/2016 z dnia 14 czerwca 2016r.

Jak ustalono na podstawie pisma z Zarządu Budynków Komunalnych otrzymanego dnia 13.02.2017 r. nr FM1.6-443-23/33/17, Wnioskodawca nie uzyskał ulgi w spłacie

wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu, jak również nie skorzystał z obniżki czynszu oraz nie odnotowano wydatków na remonty przedmiotowego lokalu.

Podjęcie decyzji w przedstawionej wyżej sprawie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa, które w przypadku pozytywnej opinii proponują również wysokość udzielanej bonifikaty.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany 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 wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jego rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek Wyżej Wymienionej w dniu 10 października 2017 r. (opinia pozytywna nr 812/17), znak BR.01.0014.2.5.812.2017 proponując bonifikatę w wysokości 78 %), zaś druga Komisja w dniu 24 października 2017 r. (opinia pozytywna nr 950/17 znak BR-01.0014.2.3.268.2017 proponując bonifikatę w wysokości 78 %).

Najemca zaakceptował proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 8 listopada 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.574.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.