

ZARZĄDZENIE Nr 2894/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26.10.2018 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 7 usytuowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 61 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 7 usytuowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 61 % 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 7
usytuowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie na rzecz najemcy z
zastosowaniem 61 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 7 usytuowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 783/9, obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00084325/1, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 61 % 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 nr 7 położony przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 Wnioskodawczynie, będąca najemcą lokalu mieszkalnego nr 7, zlokalizowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie została poinformowana pismem z dnia 2 stycznia 2018 r. o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Jak ustalono, na podstawie oświadczenia najemcy złożonego w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 28 grudnia 2016 r. Wnioskodawczynie pozostawała uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej na terenie województwa małopolskiego, podając adres nieruchomości przy ul. Opolskiej.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczynie negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. c) 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 (...) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (...)”*. *Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.*

Nadto, zgodnie z przepisem §8² ust. 1 pkt 2) lit. c) powołanej uchwały *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną) z tytułu prawa dożywocia, służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia lub innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku.*

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemczynie 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 Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W toku prowadzonych w tej sprawie czynności ustalono, iż w dniu 14 lutego 2018 r. Wnioskodawczyni złożyła zapewnienie, zgodnie z którym po dniu 3 października 2003r. na terenie województwa małopolskiego posiadała jedynie udział wynoszący ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w Krakowie przy ul. Opolskiej, a udział ten zbyła w roku 2008 na rzecz córki.

Z przedłożonej do akt sprawy umowy działu spadku i umowy ustanowienia prawa nieodpłatnego dożywotniego użytkowania sporządzonej w dniu 24 czerwca 2008 r. w formie aktu notarialnego do Repertorium A Nr 6876/2008, wynika m.in., że stawający (pkt. VI umowy):

- podali wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na kwotę 260.000,00 zł,
- podali roczną wartość ustanowionego prawa dożywotniego użytkowania na 4%, tj. na kwotę 10.400,00 zł, która to kwota przy zastosowaniu mnożnika 10, stosownie do treści art. 13 ust. 1 pkt 2/ i ust. 3 ustawy o podatku od spadków i darowizn, daje skapitalizowaną wartość tegoż prawa dożywotniego użytkowania na kwotę 104.000,00 zł.

Ze złożonego przez Wnioskodawczynię w dniu 14 lutego 2018 r. zapewnienia wynika, że przysługiwał Jej udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przy ul. Opolskiej, o wartości 130.000 zł (określonej przez samą wnioskodawczynię).

Z kolei w dniu 12 marca 2018 r. Wnioskodawczyni dostarczyła oświadczenie z dnia 12 grudnia 2016 r. o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnego dożywotniego użytkowania lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Opolskiej w Krakowie.

Z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę fakt, że wartość lokalu mieszkalnego określona w akcie notarialnym była podawana w 2008 r., poproszono wnioskodawcę o udokumentowanie aktualnej wartości nieruchomości, które Pani Bożena Staszaków posiada lub posiadała poprzez przedłożenie operatu szacunkowego.

Wyżej wymieniona przedłożyła operat szacunkowy określający aktualną wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Opolskiej w Krakowie sporządzony w dniu 7 maja 2018 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym lokal został wyceniony na kwotę 273.019,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące dziewiętnaście złotych 00/100).

Z kolei w dniu 7 maja 2018 r. sporządzono na wniosek najemcy operat szacunkowy określający wartość najmowanego lokalu mieszkalnego nr 7 usytuowanego w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie.

W związku z powyższym do dokonania obliczeń - zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego - przyjęto dane wynikające z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego oraz wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określoną w umowie działu spadku i umowie ustanowienia prawa nieodpłatnego dożywotniego użytkowania sporządzonej w dniu 24 czerwca 2008 r. w formie aktu notarialnego do Repertorium A Nr 6876/2008.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczyni uzasadniła podjęcie uchwały indywidualnej w Jej sprawie faktem, iż Jej mąż wykonał we wnioskowanym do nabycia lokalu mieszkalnym własnymi siłami i na własny koszt roboty murarskie, instalacyjne oraz wodno-kanalizacyjne, a lokal ten otrzymał w celu adaptacji na lokal mieszkalny. Nadto, Wyżej Wymieniona podniosła, że mąż był pracownikiem naukowym – doktorem prawa międzynarodowego publicznego – całe życie związany z Wydziałem Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego a potem Krakowskiej Akademii. Za swoją pracę dydaktyczną został odznaczony Złotym Krzyżem Zasługi, a Wnioskodawczyni nadal jest wykładowcą na wyższej uczelni.

Z informacji przekazanych przez Wydział Mieszkalnictwa pismem znak ML-01.7123.1.845.2016.LK z dnia 9 lutego 2018 r. wynika m.in., że najemcą lokalu przy ul. Królewskiej 39/7 była osoba fizyczna na podstawie umowy najmu zawartej 12 lipca 1983 r. W związku z pisemną rezygnacją osoby fizycznej z powołanego lokalu, Akademia Muzyczna w Krakowie decyzją z 29 listopada 1983 r. cofnęła Jej przydział tego mieszkania jako lokalu funkcyjnego, z równoczesnym nakazem jego opuszczenia oraz opróżnienia z osób i rzeczy. W lokalu pozostał jednakże mąż, który zamieszkiwał w nim nieprzerwanie od 1983 r. Po 1988 r.

był on traktowany jak najemca i opłacał czynsz, niemniej stosowna umowa najmu nie została z Nim spisana. Nadto, (...) z uwagi na działania Gminy Miejskiej Kraków oraz brak jakichkolwiek dowodów na to, że Akademia Muzyczna w Krakowie rościła sobie pretensje do omawianego lokalu, można domniemywać, że lokal ten utracił charakter mieszkania funkcyjnego. Na podstawie kopii skierowania znak ML-01.7123.1.845.2016.AK z 23.01.2017 r. ustalono, że Prezydent Miasta Krakowa skierował Wnioskodawczynię do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie na czas nieoznaczony. Z kolei z Wyżej Wymienioną zawarto aneks z dnia 7.02.2017r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 12.07.1983r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 19 marca 2018 r. znak EM.B2.441-414/11 wynika m.in., że najemca przedmiotowego lokalu nie skorzystał z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego ani też obniżek czynszu w terminie 5 lat. W wymienionym lokalu mieszkalnym nie przeprowadzono również remontów ze środków Gminy Miejskiej Kraków.

Z pisma Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znak EM.B2.441-414/11 z dnia 24 maja 2018 r. wynika m.in., że lokal mieszkalny nr 7 w budynku przy ul. Królewskiej 39 w Krakowie powstał w wyniku adaptacji. Remont lokalu wykonany został na zlecenie i koszt zmarłego męża Wnioskodawczynie. W aktach lokalu brak jest zakresu prac remontowych. W chwili dokonywania przebudowy mąż Wnioskodawczynie nie był najemcą lokalu, status najemcy nabył później. Nie udzielono ulgi czynszowej z tytułu adaptacji.

Zgodnie z przepisem art. 218 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Osobie, która dokonała - za zgodą właściciela - przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się wartość nakładów poniesionych na jego przebudowę lub rozbudowę.” Zgodnie natomiast z przepisem ust. 2 powołanego przepisu „Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.” Dotychczas nie było możliwe ustalenie przez Wydział Skarbu Miasta, czy prace prowadzone w przedmiotowym lokalu spełniają dyspozycję przepisu art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Podczas wizyty w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta w dniu 5 czerwca 2018 r. Wnioskodawczynie z uwagi na fakt, iż istnieje duże ryzyko niezakończenia sprawy przez Radę Miasta Krakowa obecnej kadencji z uwagi m.in. na brak jednoznacznego stanowiska Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w zakresie uznania, czy w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie przepis art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprosiła o procedowanie sprawy i pilne skierowanie jej na Komisję. Wyżej Wymieniona zrezygnowała z zaliczenia na poczet ceny wartości nakładów.

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 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 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 11 września 2018 r. (opinia pozytywna nr 1101/18), znak BR.01.0014.2.5.1101.2018 proponując bonifikatę w wysokości 61 %), zaś druga Komisja w dniu 9 października 2018 r. (opinia pozytywna nr 1329/18 znak BR-01.0014.2.3.307.2018 proponując bonifikatę w wysokości 61 %).

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.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta, jest realizowana w ramach posiadanego zasobu. Nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe, przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.