

ZARZĄDZENIE Nr 782/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23.03.2018 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 10 usytuowanego w budynku przy ul. Św. Agnieszki 7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 83% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 10 usytuowanego w budynku przy ul. Św. Agnieszki 7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 83% 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 10
usytuowanego w budynku przy ul. Św. Agnieszki 7 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 83% 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 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 2018 r. poz. 50, 121) uchwała się co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 10 usytuowanego w budynku nr 7 przy ul. Św. Agnieszki w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 134/1, obręb 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00011018/4, na rzecz Najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 83% od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

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.

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 2018 r. poz. 50, 121) 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 10 usytuowany w budynku położonym przy ul. Św. Agnieszki 7 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z w/w uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. Wnioskodawcy nie wyrazili woli nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej. Nadto wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały w Ich sprawie.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 2 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem „*nie udziela się (...) bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu.*”

W toku postępowania wyjaśniającego – zainicjowanego wystąpieniem Wnioskodawców - ustalono, iż aktem notarialnym z dnia 10.02.1994r. Rep.A.Nr 636/94 Wnioskodawcy nabyli od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny nr 11 położony przy ul. Chopina 14 w Krakowie o pow. 34,92 m². Z treści ww. aktu notarialnego wynika, iż cena sprzedaży została ustalona na podstawie wyceny szacunkowej wartości lokalu z dnia 09.08.1993r. i wyniosła 56 055 000,00 zł (czyli po denominacji 5 605,50 PLN). Wartość gruntu zgodnie z pismem Wydziału Geodezji i Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Krakowa z dnia 27.12.1993r. została ustalona na kwotę 6 492 600,00 zł (czyli po denominacji 649,26 PLN).

Wskazane wyżej zbycie lokalu mieszkalnego odbyło się na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tj. Dz.U. z 1991r. Nr 14 poz. 74 ze zm.), uchwały nr XXVII/184/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 1991r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, uchwały nr XXIX/191/91 z dnia 30 sierpnia 1991r. w sprawie ustalenia kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni mieszkania w wysokości 2 000 000,00 (przed denominacją) oraz Uchwały Zarządu Miasta Krakowa NR 526/93 z dnia 10.11.1993r. jako podstawę wyliczenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie art. 38 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości Z analizy znajdującej się w aktach sprawy wyceny szacunkowej wartości lokalu mieszkalnego sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę wynika m.in., że stopień zużycia technicznego lokalu został w wycenie przyjęty na poziomie 37%.

Następnie aktem notarialnym umowy sprzedaży z dnia 26.02.1997r. Rep. A. Nr 793/97 Wnioskodawcy zbyli ww. lokal mieszkalny za cenę 15 000,00 zł, w celu dokonania zamiany lokalu tj. wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr 10 położonego w budynku przy ul. Św. Agnieszki 7 – będącego przedmiotem niniejszej sprawy.

Wnioskodawcy są aktualnie na mocy umowy najmu zawartej w dniu 26.02.1997r. (na podstawie skierowania z dnia 17.02.1997r. nr LB.01-3.7169-1-18/97 wydanego przez Wydział Lokali i Budynków Urzędu Miasta Krakowa) w trybie dobrowolnej zamiany mieszkania za lokal mieszkalny nr 11 położony przy ul. Fryderyka Chopina 14 w Krakowie, najemcami lokalu mieszkalnego nr 10 położonego przy ul. Św. Agnieszki 7 w Krakowie.

W ustalonym w przedmiotowej sprawie stanie faktycznym i prawnym (§8² ust. 2 i 5 ww. uchwały Rady Miasta Krakowa) Wnioskodawcy nie spełniają kryteriów nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Nie udziela się bowiem bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu. W razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 1 i 2, zbycie lokalu może nastąpić na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, po cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednakże Wnioskodawcy nie wyrazili woli nabycia najmowanego lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej i skierowali do Rady Miasta Krakowa wnioski o

podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na nabycie aktualnie najmowanego lokalu z bonifikatą, podając w uzasadnieniu, że „zbycie prawa własności dotychczasowego lokalu mieszkalnego w zamian za wstąpienie w stosunek najmu podyktowane było polepszeniem sytuacji mieszkaniowej rodziny (...), która liczyła wtedy wraz z dwójką dzieci cztery osoby.”

Odnosząc się do możliwości podjęcia w przedmiotowej sprawie uchwały indywidualnej wskazać należy, iż dyspozycja do podejmowania uchwał w sprawach zbywania lokali komunalnych na rzecz najemców z bonifikatą, zawarta §8² ust. 7 i 8 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa ogranicza się jedynie do przypadków opisanych w §8² ust. 1 tej uchwały tj. braku możliwości skorzystania z bonifikaty w sytuacji posiadania lub zbycia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego (lub ich części). W sprawie Wnioskodawców nie zaistniały wyżej wskazane przesłanki, zatem kwestia podjęcia przez Radę Miasta Krakowa indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty, pozostaje w ramach szeroko pojętych uprawnień tego organu, wynikających z przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. 130) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 50, 121).

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały przedmiotowa 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 i 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 Wnioskodawców w dniu 20 grudnia 2016r. (opinia pozytywna nr 575/16, znak BR.01.0014.2.5.575.2016 proponując bonifikatę w wysokości 83%), zaś druga Komisja w dniu 10 stycznia 2017 r. (opinia pozytywna nr 685/17 znak BR-01.0014.2.3.4.2017 proponując bonifikatę w wysokości 83%).

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

W związku z powyższym, wobec uzyskania pozytywnych opinii w przedmiotowej sprawie merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie przedmiotowej sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lutego 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.420.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.