

druk nr 454

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2019 -06- 10
Nr .....	912/56
Podpis .....	

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 90 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 83 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 90 usytuowanego w budynku przy ul. Stachiewicza 29 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 126, obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078557/1, na rzecz najemcy 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 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Maria Witkiewicz

RADCA PRAWNY

Adam Pawlikowski  
KR -990

3. 06 2019

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 90 położony przy ul. Stachiewicza 29 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801) 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 2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie najemca ww. lokalu mieszkalnego został poinformowany pismem z dnia 17.07.2017r. o przyczynach wyłączających ten lokal ze sprzedaży z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały, zgodnie z którym: „*nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.*”

Jak ustalono, najemca wnioskowanego lokalu nabył spadek (w udziale wynoszącym 1/4 części) po ojcu, będącym w dacie zgonu współwłaścicielem (w udziale 1/30 części) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie.

W świetle 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 (§ 8<sup>2</sup> ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8<sup>2</sup> ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. „*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 §8<sup>2</sup> 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, wnioskodawca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz.

Wartość posiadanego przez najemcę udziału w wysokości 1/120 części w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie została ustalona na podstawie opinii sporządzonej na zlecenie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, Wydział Cywilny w dniu 28.02.2014r. przez biegłego sądowego.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały, wnioskodawca podniósł, że ze względu na wielkość posiadanego udziału w nieruchomości położonej przy ul. Królowej Jadwigi, Sąd nakazał zawarcie ugody sądowej. Na jej podstawie dokonano zniesienia współwłasności, skutkiem czego ww. nieruchomość otrzymały inne osoby fizyczne, a wnioskodawca uzyskał spłatę.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny (sygn. akt IC 182/16/K) z dnia 24.05.2016r. wnioskodawca wstąpił w stosunek najmu wnioskowanego lokalu mieszkalnego. Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta w dniu 8.08.2016r. na czas nieoznaczony.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 18.09.2018r. znak FM.6-443-33/124/18 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 w okresie ostatnich 10 lat.

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 wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 9.10.2018r. (opinia pozytywna nr 1164/18, znak BR.01.0014.2.5.1164.2018) proponując bonifikatę w wysokości 83 %, zaś druga Komisja w dniu 6.11.2018r. (opinia pozytywna nr 1399/18, znak BR-01.0014.2.3.377.2018) również proponując bonifikatę w wysokości 83 %).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Najemca zaakceptował proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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 2018r. poz. 1984, Dz.U. z 2019r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Maria Witkiewicz

RADCA PRAWNY

Adam Pawlikowski

KR-990

3. 08. 2019.