

druk nr 888

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA KRAKOWA  
Dominik Juszkowicz

KANCELARIA RADY MIASTA  
KRAKOWA  
SEKRETARIAT

wpłynęło  
dnia: 2019-11-19

Nr .....

Podpis .....

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26 usytuowanego w budynku położonym na os. Willowym 36 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 44 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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. nr 2018 poz. 2204, 2348, Dz.U z 2017 r. poz. 1509, Dz.U z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26 usytuowanego w budynku położonym na os. Willowym 36 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 271, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00086075/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 44 % 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Marta Wilkowicz

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

RADCA PRAWNY

Adam Pawlikowski

KR-990

6.11.2019.

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 26 położony na os. Willowym 36 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 najemczynie została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 26 usytuowany w budynku położonym na os. Willowym 36 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - 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).

Jak wynika ze zgromadzonych dokumentów, wnioskodawczynie i jej zmarły mąż byli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w Pcimiu, gmina Pcim powiat myślenicki, województwo małopolskie składającej się z parcel: pgr. 2479/1 o pow. 0,0100 ha i pgr. 2485/3 o pow. 0,0066 ha, z których w wyniku zmian geodezyjnych dokonanych zgodnie z wykazem synchronizacyjnym powstała działka nr 6497/2 o pow. 0,0200 ha. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 26.10.2016 r. Repertorium A nr 4717/2016 tj. aktu poświadczenia dziedziczenia wnioskodawczynie nabyła po zmarłym mężu udział wynoszący 1/4 części nieruchomości wyżej opisanej. Z kolei aktem notarialnym z dnia 23.01.2017 r. Repertorium 220/2017 na mocy umowy działu spadku i podziału majątku wspólnego wnioskodawczynie zbyła na rzecz córek cały przypadający jej udział w wysokości 5/8 części wyżej opisanej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym objętej księgą wieczystą KR1Y/00055966/0, a wartość całej nieruchomości została w w/w akcie notarialnym określona na kwotę 280.000,00 zł (słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100), a więc wartość udziału wynoszącego 5/8 części wyżej opisanej nieruchomości wynosi: 175.000,00 zł (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. b) 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego albo ...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.”*

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku 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 11.06.2008 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 §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, badając ich występowanie po stronie najemcy.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do niniejszej informacji 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. W związku z powyższym do obliczenia algorytmu przyjęto dane wynikające z umowy działu spadku i podziału majątku wspólnego z dnia 23.01.2017r. Rep. A nr 220/2017, którym to aktem notarialnym najemczynie rozdysponowała swoim udziałem 5/8 części.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały w wystąpieniu wnioskodawczynie uzasadniła podjęcie uchwały indywidualnej w jej sprawie faktem, iż nieruchomości wyżej opisana położona w Pcimiu to niewielki budynek z użytkowym piętrem, w którym zamieszkuje 5 osób, a zaadoptowanie poddasza wymaga dużych nakładów finansowych, których jako wdowa wraz z rodziną nie posiada utrzymując się z renty rodzinnej.

Korzystając ze wskazanej możliwości wnioskodawczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz.

Dnia 29.03.2010 r. zawarto aneks do umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w oparciu o skierowanie z dnia 22.02.2010 r. znak: ML-01.EI.714140-2/10 Prezydenta Miasta Krakowa w trybie regulacji tytułu prawnego po zmarłej matce. Z kolei pismem z dnia 11.02.2014 r. Znak ML-01.7123.1.165.2014.JZ Wydział Mieszkalnictwa potwierdził najemczynie tytuł prawny do w/w lokalu.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 03 sierpnia 2018r. wynika, że w/w nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego oś. Willowe 36/26 w Krakowie, jak również nie skorzystała z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego, a w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Na posiedzeniu w dniu 9.10.2018r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego postanowiła na wniosek wnioskodawczynie przełożyć rozpatrzenie sprawy po przedstawieniu operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 6497/2 objętej księgą wieczystą KR1Y/00055966/0. W w/w operacie szacunkowym określono wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień jego sporządzenia tj. 21.11.2018r. przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej mieszkalnej budynku na kwotę 181 900,00 zł.

W/w Komisje pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionej. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 27.08.2019 r. (opinia pozytywna nr 246/19, znak BR.01.0014.2.4.246.2019) proponując bonifikatę w wysokości 44%, zaś druga Komisja również zaopiniowała pozytywnie przedmiotowy wniosek w dniu 08.10.2019 r. (opinia pozytywna nr 328/19), znak BR.01.0014.2.3.323.2019 proponując również bonifikatę w wysokości 44%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – 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 uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15.10.2019 r. BR.01.0012.2.5.246.2019 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

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 2019 r. poz. 730).

DYREKTOR WYDZIAŁU

Maria Wilkowicz

RADCA PRAWNY

Adam Pawlikowski

KR-990

6. 11. 2019.