

**ZARZĄDZENIE NR 884/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 09.04.2020r.**

**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 22 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 64% bonifikaty.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 22 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 7 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 64% 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 22  
usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 7 w Krakowie na rzecz najemcy  
z zastosowaniem 64% 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. z 2020 poz. 65, 284) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 22 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 7 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 75, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075750/3, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 64% 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 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 22 położony w budynku na os. Teatralnym 7 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 2020 poz. 65, 284) 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 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 7 usytuowanym na os. Teatralnym w Krakowie składająca się z działki nr 75, obr. 50, jed. ew. Nowa-Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00075750/3 była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716, 2540, Dz.U. z 2019 poz. 270). Zaświadczeniem z dnia 13.02.2019 r. znak GS-09.6826.4.129.2019.SA Nr 6 wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa potwierdzono, że prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uległo przekształceniu w prawo własności.

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawcę o przyczynach wyłączających najmowany przez Niego lokal mieszkalny nr 22 usytuowany w budynku na os. Teatralnym 7 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż żona Wnioskodawcy nabyła po dniu 3 października 2003 r. na podstawie dziedziczenia po swym zmarłym ojcu 1/8 części udziału w lokalu mieszkalnym położonym w Krakowie przy ul. Mostowej. W wyniku umownego działu spadku aktem notarialnym z dnia 24 marca 2014 r., Rep. A Nr 930/2014 żona Wnioskodawcy wraz z pozostałymi spadkobiercami dokonali zniesienia współwłasności ww. lokalu w ten sposób, że lokal ten przypadł w całości Jej matce.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawcy zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 8<sup>2</sup> ust 1. pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 i 4 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 zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sędownie separacji”*.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup 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 (...) „*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 wyżej możliwości Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawca podniósł m.in., że o wykup przedmiotowego lokalu uprzednio starała się Jego matka jednakże w wyniku śmierci procedura sprzedaży została zakończona. Zainteresowany wskazał, że gdyby nie toczące się postępowanie o zwrot wyłączonej nieruchomości położonej na os. Teatralnym 7 w Krakowie Jego matka wykupiłaby od Gminy Miejskiej Kraków ww. lokal.

Ponadto Wnioskodawca wskazał, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od urodzenia oraz, że w nim znajduje się centrum życiowe stworzonej przez Niego rodziny.

Odnosnie drugiego z ww. kryteriów Wnioskodawca wskazał, że odziedziczony przez Jego małżonkę udział w lokalu mieszkalnym był niewielki i od razu został nieodpłatnie przekazany na rzecz osoby bliskiej wobec czego lokal ten nie mógł zostać przez Niego wykorzystany na cele mieszkalne gdyż był już wykorzystywany na ten cel przez matkę Jego żony.

Pismem z dnia 23 grudnia 2015 r. znak: ML-01.7123.1.1405.2015.JZ skierowano Wnioskodawcę do zawarcia aneksu do umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego. W dniu 18 stycznia 2016 r. Wnioskodawca zawarł aneks do umowy najmu z dnia 27 lutego 1997 r., tym samym dysponuje aktualnym tytułem prawnym do ww. lokalu mieszkalnego.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionego. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 11.02.2020 r. (opinia pozytywna nr 447/20, znak BR.03.0014.2.5.41.2020) proponując bonifikatę w wysokości 64%, zaś druga Komisja w dniu 25.02.2020 r. (opinia pozytywna nr 532/20, znak BR.03.0014.2.3.88.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 64%.

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 2020 poz. 213).

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 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.