

ZARZĄDZENIE NR 983/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 23.04.2020 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 22 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 11w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 73% 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. Słonecznym 11 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 73% 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. Słonecznym 11 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 73% 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. Słonecznym 11 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 100, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075929/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 73% 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. Słonecznym 11 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 11 usytuowanym na os. Słonecznym w Krakowie składająca się z działki nr 100, obr. 45, jed. ew. Nowa-Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00075929/9 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 2020 r. poz. 139 i 568). Zaświadczeniem z dnia 06.06.2019 r. znak GS-09.6826.4.346.2019.AO Nr 20 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. Słonecznym 11 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawca nabył po dniu 3 października 2003 r. na podstawie dziedziczenia ustawowego po swym zmarłym ojcu oraz bracie łącznie 9/40 części udziału w lokalu mieszkalnym położonym na os. Krakowiaków 2 w Krakowie. Aktem notarialnym z dnia 8 października 2018 r., Rep. A Nr 21188/2018 Wnioskodawca zbył przysługujący Mu udział w ww. lokalu na rzecz osoby trzeciej za kwotę 31.500,00 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy pięćset zł 00/100).

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawcy zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 8² ust 1. pkt 1) lit. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. (...).*

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 (§ 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 (...) „*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 wyżej możliwości Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jego rzecz.

Wnioskodawca w toku prowadzonego postępowania zmierzającego do sprzedaży najmowanego od Gminy Miejskiej Kraków lokalu wskazał, że odziedziczył po swych zmarłych krewnych łącznie 9/40 części udziału w nieruchomości lokalowej położonej na terenie miasta Krakowa. W związku ze sporem jaki wynikł między spadkobiercami ostatecznie nieruchomość zbyto osobie trzeciej. Wnioskodawca w wyniku umowy sprzedaży otrzymał kwotę 31.500,00 zł.

Pismem z dnia 11 lipca 2016 r. znak: ML-01.7123.1.356.2016.MP Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził, że Wnioskodawca dysponuje aktualnym tytułem prawnym do lokalu, którym jest umowa najmu z dnia 29 czerwca 1990 r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego 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 Najemcy. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 11.02.2020 r. (opinia pozytywna nr 466/20, znak BR.03.0014.2.5.60.2020) proponując bonifikatę w wysokości 73%, zaś druga Komisja w dniu 25.02.2020 r. (opinia pozytywna nr 533/20, znak BR.03.0014.2.3.89.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 73%.

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.