

ZARZĄDZENIE NR 1779/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29.07.2020 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 55 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 55 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 90% 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 55
usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 90% 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 34, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65, 284, 471, 782) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 55 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 132/1, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083535/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 90% 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 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 55 położony w budynku na os. Szkolnym 2 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, 471, 782) zbywany będzie na rzecz jego najemczyny, której 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 czerwca 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).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 55 usytuowany w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż lokal mieszkalny nr 55 usytuowany w budynku położonym na os. Szkolnym 2 w Krakowie stanowił własność Skarbu Państwa, który został zbyty w 1982 r. na rzecz osoby trzeciej. W późniejszym czasie doszło do wtórnego obrotu lokalem (darowizna i sprzedaż). Natomiast Gmina Miejska Kraków nabyła własność ww. lokalu po dniu 1 stycznia 1999 r. w drodze umowy zamiany.

Zgodnie z § 1 pkt 6) ww. uchwały wyłączone są ze zbycia lokale mieszkalne nabyte przez Gminę Miejską Kraków po dniu 1 stycznia 1999 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne lub możliwość ich sprzedaży wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą. Jak ustalono w budynku usytuowanym na os. Szkolnym 2 w Krakowie prowadzona jest sprzedaż lokali, a więc ww. wyłączenie nie znajduje zastosowania.

Stosownie do zapisu § 8¹ ust. 1 pkt 1 lit. a) ww. uchwały wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków uzależniona jest od daty w jakiej nieruchomość została nabyta przez Gminę. Datą graniczną jest dzień 31 grudnia 1998 r. Zbycie lokali mieszkalnych nabytych po wskazanej wyżej dacie może odbyć się wyłącznie bez bonifikaty i to z tym zastrzeżeniem, że w budynku, w którym usytuowany jest lokal musiała być uprzednio prowadzona sprzedaż lokali.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego - wobec tego, że lokal ten został nabyty przez Gminę po dniu 31 grudnia 1998 r. - byłaby możliwa za wartość rynkową określoną 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 czerwca 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 Najemczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z ww. kryteriów Wnioskodawczyni wskazała, że nie posiada żadnych nieruchomości na terenie województwa małopolskiego. W odniesieniu do drugiego z ww. kryteriów (w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa) Wnioskodawczyni podniosła, że w trakcie przydziału lokalu, który miał miejsce ponad 13 lat temu nie została poinformowana o tym, że lokal będzie mógł zostać zbyty bez zastosowania bonifikaty. Ponadto wyjaśniła, że nie zalega z opłatami za czynsz i aktualnie nie posiada środków na wykup lokalu za pełną jego wartość gdyż utrzymuje się ze świadczeń przedemerytalnych.

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. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 25 lutego 2020 r. (opinia pozytywna nr 472/2020, znak BR.03.0014.2.5.66.2020) proponując bonifikatę w wysokości 90%, zaś druga Komisja w dniu 7 lipca 2020 r. (opinia pozytywna nr 624/20, znak BR.03.0014.2.3.180.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 90%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa 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 uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.