druk nr 1573

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA
SEKRETARIAT
wpłynęło dnia: 2020 -11- 20
Nr 01053
Podpis

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 119 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 39% 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, 1378) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 119 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 39% od ceny zbycia 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.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 119 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 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709) 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 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 119 usytuowany w budynku położonym 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 Wnioskodawczyni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 21 usytuowanego w budynku położonym na os. Kombatantów 11 w Krakowie w udziale wynoszącym ½ cz. W dniu 15 kwietnia 2016r. Zainteresowana zbyła swój udział w wyżej wymienionej nieruchomości w drodze sprzedaży (Rep. A 4011/2016), za kwotę 86.500,00 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych).

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8^2 ust. 1 pkt 1) lit. c) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu *„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: uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego."* W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Wnioskodawczyni o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8^2 ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem § 8^2 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 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 § 8^2 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 żadnej nieruchomości na terenie województwa małopolskiego. W odniesieniu do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8^2 ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że udział ½ cz. w spółdzielczym własnościowym prawie do powołanego powyżej lokalu, Wnioskodawczyni nabyła w drodze dziedziczenia pod rodzicach. Zgodnie z informacją zawartą we wniosku do Rady Miasta Krakowa, Jej udział w tym prawie po śmierci ojca (czyli udział wynoszący 1/6 cz.) nie zaspokajał jej potrzeb mieszkaniowych, ponieważ w przedmiotowym lokalu mieszkała Jej matka. Po śmierci matki współuprawnionymi do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na os. Kombatantów 11/21, była Wnioskodawczyni oraz Jej brat. Z uwagi na brak możliwości finansowych dokonania spłat drugiej strony, podjęli decyzję o sprzedaży nieruchomości.

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 10 marca 2020 r. (opinia pozytywna nr 498/2020, znak BR.03.0014.2.5.92.2020) proponując bonifikatę w wysokości 39%, zaś druga Komisja w dniu 7 lipca 2020 r. (opinia pozytywna nr 623/20, znak BR.03.0014.2.3.179.2020) proponując również bonifikatę w wysokości 39%.

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.

UZGODNIONO
+ WYCZYTAŃSKA
INSPEKTOR
Bartosz Podstolak
06 LIS. 2020

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
6.11.2020r.
Zofia Kupsko

DYREKTOR WYDZIAŁU
Marta Witkowicz
9.11.2020r.