

ZARZĄDZENIE NR 659/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 16 marca 2021r.

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 14 usytuowanego w budynku przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 55% 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, 1378) 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 14 usytuowanego w budynku przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 55% 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 14 usytuowanego w budynku przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 55% 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. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 14 usytuowanego w budynku przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 11/1, obręb 119 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090454/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 55% 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.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 14 położony w budynku przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) 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 14 usytuowany w budynku położonym przy ul. Łobzowskiej 39b w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni była właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę nr 458/8 o pow. 610 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Sidzinie 704, gm. Bystra – Sidzina, powiat suski, województwo małopolskie. W dniu 6 września 2019 r. Wnioskodawczyni zbyła wyżej wymienioną nieruchomość w drodze darowizny (Rep. A Nr 25884/2019) na rzecz swoich córek. W ww. umowie stawające podały wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 120.000,00 zł. (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych). Jak wynika z wydanego w dniu 9 maja 2019 r. przez Wójta Gminy Bystra – Sidzina zaświadczenia na ww. działce usytuowany jest murowany budynek mieszkalny letniskowy o numerze porządkowym 704.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. b) 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 właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...)*. 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 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 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 dwa 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 możliwości Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz. Zainteresowana przedłożyła do akt prowadzonej sprawy m. in. umowę darowizny Rep. A Nr 25884/2019 z dnia 6 września 2019 r., w której została określona wartość nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 458/8 położoną w miejscowości Sidzina, gmina Bystra – Sidzina, powiat suski, województwo małopolskie, w wysokości 120.000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych). Na podstawie ww. dokumentów dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w sporządzonej informacji.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z wyjaśnieniem Wnioskodawczyni, działka 458/8 o pow. 610 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o charakterze letniskowym o pow. ok. 39 m², wykorzystywanym wyłącznie w celach rekreacyjnych, w okresie letnim i jesiennym. Powołany wyżej budynek został wybudowany w latach 70 XX wieku, jest nieocieplony i niepodpiwniczony, instalacja wodna jest nieprzystosowana do niskich temperatur, nie posiada prądu dwustrefowego, jego stan techniczny jest dobry, na bieżąco są przeprowadzane drobne remonty.

W swoim piśmie skierowanym do Rady Miasta Krakowa, wyjaśniającym okoliczności sprawy Wnioskodawczyni oświadczyła, że wynajmowane przez Nią od Gminy Miejskiej Kraków mieszkanie zaspakaja Jej potrzeby mieszkaniowe i stanowi Jej centrum życiowe, a zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie od 56 lat i jest z nim emocjonalnie związana.

Najemca posiada aktualny tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, który w dniu 11 stycznia 2019r. wydał skierowanie (ML-01.7123.1.300.2018.MP).

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. Pierwsza z Komisji

opiniowała wniosek w dniu 30 czerwca 2020 r. (opinia pozytywna nr 575/2020, znak BR.03.0014.2.5.168.2020) proponując bonifikatę w wysokości 55%, zaś druga Komisja w dniu 25 stycznia 2021 r. (opinia pozytywna nr 863/21, znak BR.03.0014.2.3.105.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 55%.

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.