

ZARZĄDZENIE NR 1953/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 13 lipca 2021 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 16a usytuowanego w budynku na os. Centrum A 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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, z 2021 r. poz. 1038) 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 16a usytuowanego w budynku na os. Centrum A 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 16a usytuowanego w budynku na os. Centrum A 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 79 % 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, z 2021 r. poz. 1038) 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, 815) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 16a usytuowanego w budynku na os. Centrum A 9 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 9/1 obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00081873/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 79 % 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 16a położony w budynku na os. Centrum A 9 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, 815) zbywany będzie na rzecz jego Najemców, którym 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 będzie następować 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 Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 16a usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum A 9 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z 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 z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

Jak ustalono Wnioskodawcy zbyli umową sprzedaży Rep A Nr 2754/2018 z dnia 2 lipca 2018r. nieruchomość zabudowaną drewnianym, parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni 40 m², wybudowanym w latach 1910-1920 o nr porządkowym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*. Wartość przedmiotowej nieruchomości została określona w umowie na kwotę 30 000,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w ww. postępowaniu zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 ww. 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) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”. W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku ww. 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 ww. uchwały „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 ww. uchwały, 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 Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz. Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy ww. umowę sprzedaży Rep A Nr 2754/2018 z dnia 2 lipca 2018r. w której została określona wartość zbytej nieruchomości.

Wnioskodawcy są najemcami lokalu mieszkalnego nr 16a usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum A 9 w Krakowie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony w dniu 31 marca 1989r. na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicowego Kraków - Nowa Huta nr L.I.8174/386/V/82 z dnia 13 marca 1989r. Ww. lokal został przydzielony Wnioskodawcom w wyniku uzyskanej w dniu 4 marca 1983r. promesy zapewniającej przydział ww. lokalu powstałego w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych pralni – suszarni - strychu na cele mieszkalne. Po zakończeniu inwestycji Wydział Urbanistyki, Architektury, Nadzoru Budowlanego i Ochrony Środowiska wydał decyzję nr AUN-NB-8381/2349/88 z dnia 29 sierpnia 1988r. zezwalającą na zmianę sposobu użytkowania ww. pomieszczeń na lokal mieszkalny. Umowa najmu z dnia 31 marca 1989r. została aneksowana w dniu 12 kwietnia 2016r. w oparciu o skierowanie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa nr ML-01.7123.1.58.2016.MW z dnia 17 lutego 2016r.

W okresie posiadania przez Wnioskodawców nieruchomości w miejscowości Zborycze prowadzone było postępowanie zmierzające do wypowiedzenia umowy najmu najmowanego lokalu mieszkalnego na os. Centrum A 9/16a. Sąd Rejonowy dla Krakowa Nowej Huty w dniu 20 marca 2018r. wydał wyrok sygn. akt IC2485/16/N oddalający powództwo Gminy Miejskiej Kraków o rozwiązanie umowy najmu i opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy wyrokiem z dnia 14 września 2018r. o sygn. akt. II Ca 1300/18 oddalił apelację Gminy od ww. wyroku.

Zgodnie z art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Osobie, która dokonała – za zgodą właściciela – przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się wartość nakładów poniesionych na jego przebudowę lub rozbudowę”. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 24 sierpnia 2020r. określił wartość rynkową lokalu mieszkalnego nr 16a usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum A 9 w Krakowie na kwotę 282.175,00 zł oraz wartość rynkową nakładów poniesionych na przeprowadzenie prac adaptacyjnych w kwocie 99.719,00 zł. Wobec tego stosownie do art. 218 ww. ustawy Wnioskodawcom przy nabyciu ww. lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie pomniejszenie ceny nabycia lokalu o wartość wyszacowanych nakładów w określonej przez

rzeczoznawcę majątkowego kwocie. Wnioskodawcy nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Centrum A 9/16a i nie skorzystali z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. W okresie ostatnich 10 lat w ww. lokalu nie odnotowano wydatków na jego remonty.

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 26 stycznia 2021 r. (opinia pozytywna nr 780/2021, znak BR.03.0014.2.5.42.2021) proponując bonifikatę w wysokości 79%, zaś druga Komisja w dniu 26 maja 2021 r. (opinia pozytywna nr 1046/21, znak BR.03.0014.2.3.288.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 79%.

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 projektu uchwały 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 2021 r. poz. 213, 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.