

ZARZĄDZENIE NR 1940/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 lipca 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 110 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 62% 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 110 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 3 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 62% 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 110
usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 3 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 62% 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 110 usytuowanego w budynku na os. Teatralnym 3 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 72, obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083311/3, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 62% 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 110 położony w budynku na os. Teatralnym 3 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 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 Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 110 usytuowany w budynku położonym na os. Teatralnym 3 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż na podstawie aktu darowizny Rep. A Nr 5321/09 z dnia 10 sierpnia 2009r. Wnioskodawczyni zbyła udział wynoszący $\frac{1}{2}$ cz. działki nr 359/2 o pow. 1400m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*, gmina Kocmyrzów – Luborzyca, określając wartość przysługującego jej udziału ww. nieruchomości na kwotę 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł.). W aktach sprawy znajduje się również opinia o wartości nieruchomości na dzień 29 listopada 2012r. sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Jakuba Dyrkę zgodnie z którą wartość $\frac{1}{2}$ cz. ww. nieruchomości wynosi 130.000,00 zł (słownie: sto trzydzieści tysięcy zł). Ta wartość jest określona na dzień, kiedy najemczyni nie była już współwłaścicielem nieruchomości.

Zainteresowani złożyli w dniu 29 listopada 2012r. wniosek do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego. Po rozpatrzeniu wniosku zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości (opinią nr 867/14 z dnia 28 stycznia 2014r.), jak również Komisja Budżetowa (opinią nr 626/2014 z dnia 18 lutego 2014r.) pozytywnie zaopiniowały podjęcie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego na Ich rzecz w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach proponując bonifikatę w wysokości 60%. Wnioskodawcy wielokrotnie w kierowanej do Wydziału Skarbu Miasta korespondencji wskazywali, że nie zgadzają się z zaproponowaną bonifikatą jednocześnie prosząc o wstrzymanie procedury sprzedaży z uwagi na konieczność zgromadzenia środków finansowych na wykup lokalu.

Zainteresowani w piśmie złożonym przy wniosku do Rady Miasta Krakowa wyjaśnili iż, z uwagi na chorobę córki zmuszeni byli przeprowadzić się do Krakowa, wstępując w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 41 usytuowanego w budynku położonym na os. Stalowym 4 w Krakowie w drodze dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych. Jak podają Oni stan tego lokalu był zły (lokal zaniedbany, zarobaczony, liczniki odcięte, zadłużone), a jego

remont wykonali we własnym zakresie. Z uwagi na córkę, która potrzebowała własnego pokoju do rehabilitacji, Wnioskodawcy postanowili zamienić mieszkanie na większe. W wyniku dobrowolnej zamiany mieszkań zajęli lokal mieszkalny nr 110 usytuowany w budynku położonym na os. Teatralnym 3 w Krakowie. Jak podają, stan tego lokalu również był zły, a koszty jego remontu pokryli sami.

Pismem z dnia 12 lutego 2020r. ww. zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o ponowne rozpoznanie Ich wniosku oraz o zmianę wysokości przyznanej bonifikaty. W związku z tym zlecono wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość najmowanego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Zainteresowanych zachodzi 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) (...) 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 świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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.

Jak wskazano powyżej zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy m.in. akt notarialny – umowę darowizny Rep. A Nr 5321/09 z dnia 10 sierpnia 2009r. z której wynika, że wartość zbytego udziału tj. ½ cz. w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* wynosi 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł).

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 oświadczeniami Wnioskodawców nie posiadają Oni obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem na skutek umowy darowizny Najemczyni zbyła udział w wyżej wymienionej nieruchomości. Zainteresowani posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr 110 położonego na os. Teatralnym 3 w Krakowie, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, pismem znak ML-01.7123.1.137.2020.JŻ z dnia 21 sierpnia 2020r.

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 2021r. r. (opinia pozytywna nr 781/2021, znak BR.03.0014.2.5.43.2021) proponując bonifikatę w wysokości 62%, zaś druga Komisja w dniu 26 maja 2021 r. (opinia pozytywna nr 1045/21, znak BR.03.0014.2.3.287.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 62%.

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 niniejszej 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 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.