

ZARZĄDZENIE NR 2083/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 23 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 9 usytuowanego w budynku przy ul. Traugutta 10 w Krakowie na rzecz najemcy 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 9 usytuowanego w budynku przy ul. Traugutta 10 w Krakowie na rzecz najemcy 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 9 usytuowanego w budynku przy ul. Traugutta 10 w Krakowie na rzecz najemcy 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, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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 9 usytuowanego w budynku przy ul. Traugutta 10 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 210, obręb 13 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00009172/4, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 79% 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 (t.j. 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 9 położony przy ul. Traugutta 10 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w jego 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 Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 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 toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że po dniu 3 października 2003 r. najemca pozostawał współwłaścicielem w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ części nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 220 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Okocimskiej w Krakowie, który to udział aktem notarialnym („Umową o dożywocie”) z dnia 13 maja 2013r. (Rep. A nr 562/2013) przeniósł na rzecz swojego brata, określając wartość przedmiotu umowy na kwotę 60.000,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. Traugutta 10/9 z bonifikatą z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. b) i ust. 3 ww. uchwały, w świetle którego *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3.10.2003r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...)”* położonej na terenie województwa małopolskiego. W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemcy o nabycie 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 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”*.

Korzystając ze wskazanej możliwości, wnioskodawca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz.

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 najemców.

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 najemcy posiadają tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono i przedłożono Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Budżetowej poglądowe zestawienie obliczeń, w którym wzięto pod uwagę wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 24 lipca 2020 r. na kwotę 408.833,00 zł oraz wartość posiadanego przez wnioskodawcę po 3 października 2003 r. udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. Okocimskiej w Krakowie określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 21 stycznia 2020 r. (wg stanu na dzień jego zbycia - na kwotę: 46.170,00 zł) oraz na podstawie ww. „Umowy o dożywocie” z dnia 13 maja 2013 r.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z opisanej wyżej nieruchomości jest niemożliwe z uwagi na dokonane przeniesienie udziału w jej własności, o którym wyżej mowa.

Wniosek najemcy został skierowany przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 79%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 29 czerwca 2021 r. (opinia nr 1005/2021, znak BR.03.0014.2.5.266.2021) druga zaś w dniu 7 lipca 2021 r. (opinia nr 1128/21, znak BR.03.0014.2.3.370.2021).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym 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 2021r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.