

ZARZĄDZENIE NR 2262/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 sierpnia 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 60 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 72 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) zarządzają 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 60 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 72 % 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 60
usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 9 w Krakowie na rzecz najemców z
zastosowaniem 72 % 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 2021 r. poz. 1372) 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 60 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 9 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 227 obręb 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00085040/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 72% od ceny zbycia lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w 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 60 położony w budynku na os. Przy Arce 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 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 Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 60 usytuowanego w budynku położonym na os. Przy Arce 9 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały.

Jak ustalono współnajemca ww. lokalu mieszkalnego w drodze postępowania spadkowego po swojej matce odziedziczył udział w wysokości 1/4 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na *[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]* w Krakowie. Wartość przedmiotowego lokalu została ustalona w postępowaniu o podział majątku wspólnego i dział na podstawie opinii biegłego sądowego z dnia 5 marca 2019r. na kwotę 226 300,00 zł, a zatem wartość udziału przypadającego współnajemcy w wysokości 1/4 części wynosi 56 575,00 zł. Nadto ustalono, że w latach 1997 - 2014 najemcy byli współwłaścicielami 1/2 części działki położonej w *[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]*. Przedmiotowa nieruchomość objęta była decyzją wydaną na współwłaściciela ww. nieruchomości w sprawie zatwierdzenia planu realizacji i wydania pozwolenia na budowę zagrody tj. budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i ogrodzenia działki. Postępowanie wyjaśniające przeprowadzone w przedmiotowej sprawie pozwoliło na ustalenie, że w oparciu o wydane pozwolenie na budowę powstał jedynie budynek gospodarczy, a Wnioskodawcy nie rozpoczęli budowy budynku mieszkalnego na ww. działce. Inwestycja wykonana przez współwłaściciela nieruchomości została rozpoczęta i zrealizowana wyłącznie w części dotyczącej budynku gospodarczego, a Wnioskodawcy zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie dokonywali żadnych zmian w użytkowaniu budynku gospodarczego w okresie posiadania ww. nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie ze względu na fakt nie rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego zachodzi jedynie przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. c oraz ust. 3 ww. uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą ze względu na fakt posiadania udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na *[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]* w Krakowie. 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 względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”.

Zgodnie z przepisem § 8² ust. 7 powyższej 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 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.

W dniu 7 lipca 2020r. została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena lokalu mieszkalnego nr 60 usytuowanego w budynku na os. Przy Arce 9 w Krakowie zgodnie z którą wartość ww. lokalu wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej została określona na kwotę 314 699,00 zł. Rzeczoznawca majątkowy pismem z dnia 1 lipca 2021r. poinformował o braku możliwości potwierdzenia aktualności przedmiotowego operatu szacunkowego z uwagi na zmianę poziomu cen transakcyjnych na rynku nieruchomości lokalowych i przedłożył nowy operat szacunkowy z dnia 1 lipca 2021r. zgodnie, z którym wartość ww. lokalu wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej wynosi 337 871,00 zł.

Korzystając ze wskazanej możliwości współnajemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wnioskodawca wraz z żoną są najemcami lokalu mieszkalnego nr 60 usytuowanego w budynku położonym na os. Przy Arce 9 w Krakowie na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 9 grudnia 2008r. w oparciu o skierowanie nr ML-01.EI.714170-212/08 z dnia 13 listopada 2008r. Pismem nr ML-01.7123.1.480.2014.JZ z dnia 5 czerwca 2014r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził aktualność tytułu prawnego do najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Z informacji uzyskanych z Zarządu Budynków Komunalnych przekazanych pismem z dnia 5 czerwca 2020r. znak: FM.6-443-84/81/20 wynika, że najemcy nie skorzystali z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego oraz nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu ww. lokalu mieszkalnego. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remont lokalu.

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 27 kwietnia 2021 r. (opinia pozytywna nr 935/2021, znak

BR.03.0014.2.5.196.2021) proponując bonifikatę w wysokości 72%, zaś druga Komisja w dniu 9 czerwca 2021 r. (opinia pozytywna nr 1074/21, znak BR.03.0014.2.3.316.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 72%.

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 2021 r. poz. 213, 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.