

ZARZĄDZENIE NR 2731/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 września 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 8 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 82 % 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) 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 8 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 82% 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 8
usytuowanego w budynku na os. Handlowym 5 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 82% 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, 1551, 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 5 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 24 obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076668/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 82% 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 8 położony w budynku na os. Handlowym 5 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, Dz. U. z 2021 r., poz. 11, 234, 815, 1551, 1561) 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 Wnioskodawczyni została poinformowana o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku położonym na os. Handlowym 5 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r.

Jak ustalono Wnioskodawczyni w związku z nabyciem spadku po zmarłej matce stała się współwłaścicielką *[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]*. który to udział zbyła na rzecz swojej siostry umową sprzedaży i ugody z dnia 3 października 2018r. za kwotę 25 000,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w ww. postępowaniu zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) (...) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. 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 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 umowę sprzedaży i ugody z dnia 3 października 2018r. w której określona została wartość posiadanego udziału w nieruchomości na kwotę 25 000,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 12 kwietnia 2021r. wartość lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku na os. Handlowym 5 w Krakowie oraz udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej wynosi 301 617,00 zł.

W stosunku do Wnioskodawczyni prowadzone było postępowanie wyjaśniające dotyczące niezamieszkiwania Ww. w najmowanym lokalu mieszkalnym. Podjęte czynności wyjaśniające nie dały podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Pismem znak: ML-01.7123.1.29.2021.SP z dnia 3 marca 2021r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził *[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]*. tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Nadto z pisma Zarządu Budynków Komunalnych znak EM.B4-441-1705/10 z dnia 10 marca 2021r. wynika, że wg. poczynionych ustaleń w tym oświadczenia sąsiadki o zamieszkiwaniu Ww. w lokalu mieszkalnym nie zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Z informacji uzyskanych z Zarządu Budynków Komunalnych przekazanych pismem z dnia 15 stycznia 2021r. znak: FM.6-443-84/192/20 wynika, iż *[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]*. nie skorzystała z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego i nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Handlowym 5/8 w Krakowie. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. 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 29 czerwca 2021 r. (opinia pozytywna nr 1007/2021, znak BR.03.0014.2.5.268.2021) proponując bonifikatę w wysokości 82%, zaś druga Komisja w dniu

1 września 2021 r. (opinia pozytywna nr 1197/21, znak BR.03.0014.2.3.439.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 82%.

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. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.