

ZARZĄDZENIE NR 304/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 7 lutego 2022r.

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 41 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 51% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372, 1834) 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 41 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 51% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 41
usytuowanego w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 51% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372, 1834) 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 2021r. poz. 1899) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 41 usytuowanego w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 204, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075070/2, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 51% od ceny 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 (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 41 położony w budynku na os. Centrum B 1 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1899) 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 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 przedmiotowej sprawie Pani Katarzyna Pieszczek, będąca wraz z mężem najemcą lokalu mieszkalnego nr 41, zlokalizowanego w budynku na os. Centrum B1 w Krakowie złożyła wniosek do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty przy nabyciu lokalu mieszkalnego z powodu istnienia przyczyn wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży z bonifikatą, określonych w treści przepisu §8² ww. uchwały.

Jak ustalono na podstawie posiadanych dokumentów, wyżej wymienieni posiadali nieruchomość stanowiącą działkę nr 177/4 obr. Wymysłów, gm. Słaboszów, pow. miechowski (woj. małopolskie) o pow. 35 arów obj. kw nr KR1M/00048027/5. Jak wynika z treści aktu notarialnego Repertorium A/5005/2013 z dnia 20.12.2013r. ww. działka zabudowana była budynkiem mieszkalnym z lat 1950 r. oznaczonym nr 1 w miejscowości Wymysłów, murowanym z pustaków, krytym blachą, 2-izbowym o pow. użytkowej ok. 96m².

Z przedłożonego przez Najemców operatu szacunkowego z dnia 22.05.2019r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Zofię Kotańską-Stec określającego na datę 20.12.2013r. wartość rynkową nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr 177/4, obr. Wymysłów, gm. Słaboszów, powiat miechowski, województwo małopolskie wynika, że przedmiotowy budynek został w latach 2006-2013 poddany przebudowie i ulepszony, a wartość tej nieruchomości na dzień 20.12.2013r. wynosiła 139.000,00 zł. W wycenie powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku została określona na 132,56 m², a wartość nieruchomości gruntowej na dzień sporządzenia wyceny określono na kwotę 224.000,00 zł.

Przedmiotową nieruchomość Państwo Katarzyna i Marek Pieszczkowie podarowali synowi Panu Adamowi Pieszczek umową darowizny z dnia 20.12.2013r. sporządzoną w formie aktu notarialnego do Repertorium A/5005/2013. Wartość darowizny zgodnie z umową została określona na kwotę 80.000,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Państwa Katarzyny i Marka Pieszczków negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. b oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem „*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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym 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 obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Państwa Katarzyny i Marka Pieszczków 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 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 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 wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczyni podała między innymi, iż najemcą lokalu na os. Centrum B1/41 w Krakowie jest od 2001r., a uprzednio najemcami byli jej dziadkowie, który to lokal stanowi centrum życiowe najemcy.

Państwo Pieszczek przedłożyli wyżej powołany operat szacunkowy określający wartość rynkową posiadanej nieruchomości na dzień jej zbycia.

Wartość wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego położonego na os. Centrum B1/41 w Krakowie, określono operatem szacunkowym z dnia 13 lipca 2021r. na kwotę 352.493,00 zł.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa. Obliczenia algorytmu stosowanego przez merytoryczne komisje Rady Miasta Krakowa dokonano na podstawie wartości wynikających z operatów szacunkowych.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały ww. wniosek w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz Państwa Katarzyny i Marka Pieszczków z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 30 listopada 2021 r. (opinia pozytywna nr 1197/2021, znak BR.03.0014.2.5.458.2021 proponując bonifikatę w wysokości 51%), zaś druga Komisja w dniu 15 grudnia 2021 r. (opinia pozytywna nr 1403/21 znak BR-03.0014.2.3.645.2021 proponując również bonifikatę w wysokości 51%).

W piśmie z dnia 11 stycznia 2022r. Państwo Katarzyna i Marek Pieszczek wyrazili wolę nabycia ww. lokalu na zaproponowanych warunkach.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym 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.