

ZARZĄDZENIE NR 3103/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31 października 2022 r.

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 4 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 69 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) 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 4 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 69% 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 4 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 69 % 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005,1079,1561) 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 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 1 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 131 i 132/2 obręb 45, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075741/7, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 69% 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 (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 4 położony w budynku na os. Szkolnym 1 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 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846) 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 4 usytuowanego w budynku położonym na os. Szkolnym 1 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008r.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek-Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego o pow. 41,46 m² położonego na os. *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek-Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie w udziale wynoszącym 1/4 części, który nabyła w drodze spadkobrania po zmarłym ojcu. Powyższe ustalono na podstawie przedłożonego do akt prowadzonej sprawy aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A Nr 14629/2021 z dnia 14 grudnia 2021r.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.” W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemców o wykup od Gminy Miejskiej Kraków przedmiotowego 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 Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy operat szacunkowy określający wartość rynkową ¼ części udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie na os. *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek-Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*. Zgodnie z ww. operatem wartość rynkowa udziału wynoszącego ¼ części w przedmiotowej nieruchomości lokalowej została określona na kwotę 79.000,00 zł. Natomiast zgodnie z wyceną z dnia 20.05.2022r. wartość lokalu położonego na os. Szkolnym 1/4 w Krakowie wynosi 384.359,00 zł.

W odniesieniu 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 wyjaśnieniem Wnioskodawców, lokal na os. *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek-Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie nie jest w stanie zaspokoić Ich potrzeb mieszkaniowych ponieważ posiada mniejszą powierzchnię niż obecnie najmowany lokal od Gminy Miejskiej Kraków i zamieszkuje go matka Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek-Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*. Ponadto brat Wnioskodawczyni również posiada prawo do tego lokalu.

Wnioskodawcy posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Szkolnym 1/4 w Krakowie, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.8.2021.AB z dnia 12 lutego 2021r.

Wnioskodawcy nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Szkolnym 1 w Krakowie. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. lokalu. Wnioskodawcy nie skorzystali również z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego.

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 28 czerwca 2022 r. (opinia pozytywna nr 1456/2022, znak BR.03.0014.2.5.225.2022) proponując bonifikatę w wysokości 69%, zaś druga Komisja w dniu 6 lipca 2022 r. (opinia pozytywna nr 1709/22, znak BR.03.0014.2.3.304.2022) proponując również bonifikatę w wysokości 69%.

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.