

ZARZĄDZENIE NR 3137/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 listopada 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 29A usytuowanego w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 144 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84% 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 29A usytuowanego w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 144 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84% 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 29A usytuowanego w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 144 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 84% 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, 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 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 29A usytuowanego w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 144 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 383/8, obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00082774/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 84% 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 29A położony przy ul. Kazimierza Wielkiego 144 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. 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 11.06.2008r. 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 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny (sygn. akt I Ns 1136/04/K) z dnia 15.07.2004r. najemczyni nabyła spadek po swoim ojcu w wysokości 1/3 części, stając się tym samym współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/6 części lokalu mieszkalnego nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie. W wyniku zawarcia umowy o dział spadku (umowa notarialna - Rep. A nr 4925/2017) z dnia 10.10.2017r. ww. zbyła na rzecz swojej matki cały przysługujący jej udział. Wartość udziału (podlegającego działowi spadku) w wysokości 1/2 części w tej nieruchomości została określona na kwotę 87.500,00 zł, wobec czego wartość zbytego udziału przez wnioskodawczynię wynosi: 29.166,67 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów, w przedmiotowej sprawie zachodzi więc negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 ww. uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą, zgodnie z którym: „nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003r. pozostawał lub jest właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) 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 „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, Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej 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 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 odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono i przedłożono pod obrady Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Budżetowej pogładowe zestawienie obliczeń, w którym wzięto pod uwagę wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 27.07.2022r. na kwotę 491.271,00 zł oraz wartość zbytego powołanego wyżej udziału w nieruchomości lokalowej, określonego na kwotę: 29.166,67 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, ustalono, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości położonej przy ul. Pużaka w Krakowie jest niemożliwe z uwagi na zbycie posiadanego przez wnioskodawcę w nim udziału.

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 Pani [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta*] w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 84%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 13.09.2022r. (opinia nr 1545/2022, znak BR.03.0014.2.5.313.2022), druga zaś w dniu 28.09.2022r. (opinia nr 1784/22, znak BR.03.0014.2.3.379.2022).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa - 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 29.08.2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.