

Druk nr: 3118

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęła dnia:	2022 -11- 29
Nr	9.1400
Podpis	

w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych -na rzecz ich najemców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm. Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561), art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1b, ust. 3 i ust. 4, w związku z art. 67 ust. 3 oraz art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 815 oraz z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.1526) oraz art. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

Rada Miasta Krakowa wyraża wolę zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, którzy nie złożyli wniosków w terminie do 31 grudnia 2016r. Niniejsza uchwała określa nowe warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców.

§ 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem:

1) lokali w budynkach przeznaczonych do:

a) remontu ze względu na zagrożenia wynikające ze stanu technicznego budynków,

b) wyburzenia,

c) w których przewidywana jest przez Gminę Miejską Kraków zmiana funkcji lub przeznaczenia,

2) lokali wynajętych za czynsz socjalny oraz lokali w budynku, w którym wszystkie lokale zostały wydzielone z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne,

3) lokali wynajętych za czynsz wolny, wyłączenie to nie dotyczy lokali wynajętych za czynsz wolny, których najem trwa co najmniej 10 lat,



- 4) lokali wynajętych w ramach programu „Mieszkanie za remont”,
- 5) samodzielnych pracowni twórczych, gdzie sposób wykorzystania lokalu, jako pracowni wynika z decyzji, skierowania lub innego dokumentu stanowiącego podstawę nawiązania stosunku najmu,
- 6) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo - wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- 7) lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1999 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne lub możliwość ich sprzedaży wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą,
- 8) pomieszczeń tymczasowych,
- 9) przypadków stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości uniemożliwiającego dalsze zbywanie lokali, do czasu jego uregulowania,
- 10) lokali położonych w budynkach, dla których wykonano inwentaryzację architektoniczno - budowlaną, a wspólnota mieszkaniowa zgłosiła zastrzeżenia do inwentaryzacji, mające wpływ na obliczenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,

- wyłączenie to nie dotyczy niezgodności powierzchni lokali wydzielonych przed wykonaniem inwentaryzacji (lub związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej) z powierzchniami tych lokali (lub udziałami) wynikającymi z inwentaryzacji – w którym to przypadku stosuje się przepis § 1 pkt 11).

Zastrzeżenia wspólnoty mieszkaniowej nie zmieniające wyników inwentaryzacji w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz brak odpowiedzi wspólnoty na wystąpienie Gminy Miejskiej Kraków o weryfikację inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, nie wstrzymują sprzedaży lokali,

- 11) przypadków prowadzenia postępowania dotyczącego prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali, do zakończenia postępowania,
- 12) przypadków, gdy pierwotną podstawą stosunku najmu lokalu stanowiącego przedmiot wykupu jest umowa zawarta w oparciu o skierowanie wydane po dniu wejścia w życie uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków tj. po dniu 20 grudnia 2007 r. w przypadkach szczególnie uzasadnionych ważnymi względami społecznymi lub w przypadkach osób szczególnie zasłużonych dla kultury, sztuki oraz nauki w trybie szczególnym określonym w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie niniejszej uchwały jest możliwa również w sytuacjach określonych w § 1 pkt 9 i pkt 11 o ile Gmina Miejska Kraków dysponuje udziałem w nieruchomości wspólnej a przedstawione Wspólnocie Mieszkaniowej rozwiązania zmierzające do uregulowania nieprawidłowego stanu geodezyjno - prawnego nieruchomości lub sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przynależnych do lokali nie zostały zaakceptowane. Sprzedaż lokali w takim przypadku prowadzona jest do wyczerpania przysługującego Gminie udziału w nieruchomości wspólnej.



§ 3. Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży lokali mieszkalnych, wraz z pracownią twórczą jeśli łącznie stanowią samodzielny lokal mieszkalny objęty jedną umową najmu.

§ 4. Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić:

a) w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności,

b) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

§ 6. Koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, służebności, prac geodezyjnych, wykonania indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, opłaty notarialne i sądowe, wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych oraz koszty innych dokumentów niezbędnych do przeznaczenia lokalu do zbycia - ponosi wnioskodawca.

§ 7. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać zapłacona jednorazowo lub rozłożona na oprocentowane raty.

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być na wniosek nabywcy rozłożona wyłącznie na raty półroczne, płatne od daty zawarcia umowy sprzedaży maksymalnie przez okres 3 lat.

3. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od pozostałej kwoty sprzedaży mieszkania, nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.

4. Rozłożona na raty cena lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu półtorej stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski według stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.

5. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w wysokości kwoty pozostałej do zapłaty.

§ 8. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej zabudowanej domem wielolokalowym.

§ 9. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków bonifikata wynosi:

a) 50 % - przy zapłacie jednorazowej i na raty. W odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków pomiędzy 27 maja 1990 r., a 1 stycznia 1998 r. bonifikata wynosi:



- w okresie po 27 maja 1990 r., a przed 1 stycznia 1991 r. – 47 %,
- w okresie po 1 stycznia 1991 r., a przed 1 stycznia 1992 r. – 44 %,
- w okresie po 1 stycznia 1992 r., a przed 1 stycznia 1993 r. – 41 %,
- w okresie po 1 stycznia 1993 r., a przed 1 stycznia 1994 r. – 38 %,
- w okresie po 1 stycznia 1994 r., a przed 1 stycznia 1995 r. – 35 %,
- w okresie po 1 stycznia 1995 r., a przed 1 stycznia 1996 r. – 32 %,
- w okresie po 1 stycznia 1996 r., a przed 1 stycznia 1997 r. – 29 %,
- w okresie po 1 stycznia 1997 r., a przed 1 stycznia 1998 r. – 26 %,
- w okresie po 1 stycznia 1998 r., a przed 1 stycznia 1999 r. - 23%

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont za środki Gminy Miejskiej Kraków (w tym w ramach przygotowania pustostanu do ponownego zasiedlenia) warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat, liczonych od daty remontu do dnia, w którym lokal zostanie przeznaczony do zbycia; wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu,

b) 10 % - przy zapłacie jednorazowej i na raty od powierzchni użytkowej pracowni twórczej stanowiącej wraz z lokalem mieszkalnym samodzielny lokal mieszkalny,

c) 30 % przy sprzedaży lokali wynajętych za czynsz wolny, jeżeli najem trwa przez okres co najmniej 10 lat.

2) sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym objęta jest bonifikatą o której mowa w pkt 1,

3) pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji, o której mowa w § 8 objęta jest bonifikatą, o której mowa w pkt 1.

2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności związanych z najmem lokalu mieszkalnego, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty.

3. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego lub obniżek czynszu w terminie 5 lat licząc wstecz od dnia, w którym lokal został przeznaczony do zbycia, bonifikata przysługuje jeżeli najemca zapłaci Gminie Miejskiej Kraków kwotę odpowiadającą równowartości udzielonej ulgi - zwaloryzowaną stosownie do brzmienia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. 1. Nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca:

1) po dacie wejścia w życie uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest:

a) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo

b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, albo

c) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, albo

2) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną) z tytułu:

a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo

b) stosunku najmu innego lokalu mieszkalnego, jako jego najemca (wspólnajemca), albo

c) prawa dożywocia, służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia lub innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku.

2. Nie udziela się również bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które uprzednio nabyły od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny lokalu.

3. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

4. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.

5. W razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 1 i 2, zbycie lokalu może nastąpić na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczą przypadków dokonanego po dniu 3 października 2003 r. zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (bądź udziału w nich) w zamian za wstąpienie w stosunek najmu na drodze dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych.

7. W razie zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek wymienionych w ust. 1 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.

8. Za przypadek uzasadniony, o jakim mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy:

1) wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo

2) z uwagi na sytuację osobistą i prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.



§ 11. 1. Zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacjach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Dla zabezpieczenia roszczenia Gminy Miejskiej Kraków o zwrot kwoty stanowiącej wartość waloryzowanej bonifikaty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w wysokości równej wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w operacie szacunkowym oraz wartości udziału w gruncie przynależnego do lokalu.

§ 12. Termin składania wniosków o wykup lokali mieszkalnych upływa z dniem 31 grudnia 2023 r. Najemcy lokali, o których mowa w § 1 pkt 3 mogą składać wnioski we wskazanym terminie nawet, jeśli nie upłynął jeszcze termin 10-letni najmu, a ich realizacja nastąpi po upływie tego terminu,

§ 13. W toczących się sprawach z wniosków najemców złożonych w terminie przed 31 grudnia 2016r. sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym prowadzona jest na zasadach wynikających z 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759.

W imieniu
Klubu P-KO

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

UZASADNIENIE

Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz najemców zawarte są obecnie w przepisach 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). Zgodnie z przepisem §11 ww. uchwały termin składania wniosków o wykup mieszkań upłynął z dniem 31 grudnia 2016 r.

Niniejszy projekt jest odpowiedzią na szerokie sygnały i postulaty mieszkańców, którzy z różnych względów nie złożyli wniosków w terminie, czy też nie złożyli wniosków ze względu na inne okoliczności. Należy liczyć się ze sporym zainteresowaniem zakupem nieruchomości na preferencyjnych zasadach przez najemców. Niniejsza uchwała określa nowe warunki udzielania bonifikat i wysokości jej stawek procentowych, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców.

Ustalenie nowych bonifikat wynika z zakończenia procesu prywatyzacji najmowanych lokali mieszkalnych, zainicjowanego przez Gminę Miejską Kraków od 27 maja 1990 r. W chwili obecnej uzasadnione jest odstępianie od dotychczasowej szerokiej pomocy ze strony Gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców, w formie przyznania wysokich bonifikat i określenia jej na nowych, zbliżonych do rynkowych zasadach.

Uchwalenie projektu przyniesie Gminie Miejskiej Kraków realne korzyści poprzez: zwiększenie dochodów Miasta, wzrost wpływów do budżetu, restrukturyzację gminnego zasobu mieszkaniowego oraz usprawnienie realizacji gminnej pomocy mieszkaniowej.

Konieczne jest przy tym zwrócenie uwagi, że wysokość stawek procentowych udzielanych bonifikat od ceny sprzedaży jest zdecydowanie niższa niż w poprzednio obowiązującej uchwale (23-50% w stosunku do 72-90%).

Dochody ze sprzedaży lokali mogą być przeznaczone na różnego rodzaju projekty mieszkaniowe, takie jak gminne budownictwo socjalne, budownictwo mieszkaniowe o ograniczonym czynszu, nabycia lokali na wolnym rynku oraz remonty pustostanów. Pozyskane środki pozwolą na zwiększenie oferty gminnych lokali mieszkalnych, które będą odpowiadać obecnym potrzebom, tj. przede wszystkim w zakresie małych i średnich lokali oraz lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych.

W przypadku zbywania dużych lokali w atrakcyjnych lokalizacjach, zbędnych z punktu widzenia pomocy mieszkaniowej, możliwym byłoby pozyskanie większej ilości lokali o odpowiedniej strukturze.

Potencjalne wykorzystanie w przyszłości na cele pomocy mieszkaniowej części zbywanych lokali jest niewielkie, ze względu na wieloletni stosunek najmu z ich lokatorami (na czas nieoznaczony), w których prawa dodatkowo wchodził spadkobiercy.

Wimieni
Klub P-KO
A. J.