

ZARZĄDZENIE NR 114/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 13 stycznia 2023 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 26 usytuowanego w budynku przy ul. Zbrojów 4 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40) 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 26 usytuowanego w budynku przy ul. Zbrojów 4 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.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26
usytuowanego w budynku przy ul. Zbrojów 4 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 26, usytuowanego w budynku przy ul. Zbrojów 4 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 33/3, obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075525/7, 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 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 26 położony w budynku przy ul. Zbrojów 4 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1899, z 2022r. poz. 1846, 2185) 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Najemcy lokalu mieszkalnego nr 26, zlokalizowanego w budynku przy ul. Zbrojów 4 w Krakowie złożyli wniosek do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały z powodu istnienia przyczyn wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, określonych w szczególności w treści przepisu §8² uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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).

Jak ustalono na podstawie posiadanych danych, Najemczynie posiadała lokal mieszkalny o pow. 30 m² przy ul. Krowoderskich Zuchów 13 w Krakowie. Przedmiotowy lokal był obciążony bezpłatną dożywotnią służebnością osobistą polegającą na prawie korzystania przez osobę fizyczną do chwili śmierci w dniu 08.03.2020r.

Umową darowizny z dnia 06.10.2018r. Rep. A nr 2962/2018 Najemczynie podarowała przedmiotowy lokal mieszkalny synowi. W umowie darowizny stawający określili wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 150.000 zł.

Jak wynika z operatu szacunkowego z dnia 25 stycznia 2019r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu mieszkalnego przy ul. Krowoderskich Zuchów 13 w Krakowie, została ustalona na kwotę 181.000 zł, w tym wartość ustanowionego obciążenia na kwotę w wysokości 72.000 zł.

Natomiast Najemcy (małżonkowi Najemczynie) przysługiwała współwłasność w zabudowanej nieruchomości położonej w Mszanie Dolnej oraz nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową do w/w zabudowy. Umową sprzedaży z dnia 01.12.2017r. Rep. A nr 4289/2017 Najemca sprzedał synowi udział wynoszący 15/72 części w nieruchomości w Mszanie Dolnej składającej się z zabudowanej działki o pow. 0,0825ha i udział wynoszący 6/18 części w nieruchomości położonej w Mszanie Dolnej składającej się z działki o powierzchni 0,0053ha za cenę w łącznej kwocie 60.000 zł. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 155,60 m².

Jak wynika z operatu szacunkowego z dnia 17 kwietnia 2019r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (data oględzin nieruchomości została określona na dzień 21.07.2016r., bowiem od 2 lat budynek był nieużytkowany) wartość rynkowa nabytego przez syna najemcy udziału w nieruchomości położonej w Mszanie Dolnej wynosi 68.873 zł. Wartość rynkowa całej nieruchomości wg operatu wynosi 330.592 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy zasadnym jest pozostawienie Wnioskodawców w stosunku najmu z Gminą Miejską Kraków odnośnie lokalu przy ul. Zbrojów 4/26, z uwagi na posiadanie ww. nieruchomości. Pismem z dnia 6 lutego 2019r. tamt. jednostka poinformowała, iż nie będzie podejmowała czynności w sprawie rozwiązania stosunku prawnego najmu.

Jak wynika z pisma z dnia 9 lipca 2021r. przeprowadzony wśród sąsiadów w dniu 25.06.2021r. wywiad nie potwierdził niezamieszkiwania ww. w przedmiotowym lokalu.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Najemców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. a i 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo 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 Najemców 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 z dnia 19 listopada 2018r. wnioskodawcy podali między innymi, iż Najemca od przeszło 10 lat pozostaje bezrobotny, a Najemczyni pełni funkcję dyrektora Samorządowego Przedszkola nr 20 przy ul. Ułanów w Krakowie.

Wartość wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Zbrojów 4/26 w Krakowie, określono na kwotę 543 971 zł (operat szacunkowy z dnia 12 kwietnia 2022r.).

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz ww. lokalu nr 26 przy ul. Zbrojów 4 w Krakowie z bonifikatą pozostawało w kompetencjach merytorycznie

właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono przygotowaną informację celem skierowania pod obrady Komisji.

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 w różnych wariantach szczegółowo opisanych w informacji, przy czym zaznaczono, że wyceny zostały sporządzone na dzień, w którym najemcy nie byli już właścicielami nieruchomości.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz Wnioskodawców z zastosowaniem 51% bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 27 września 2022 r. (opinia pozytywna nr 1548/2022, znak BR.03.0014.2.5.316.2022), zaś druga Komisja w dniu 12 października 2022 r. (opinia pozytywna nr 1798/22 znak BR-03.0014.2.3.393.2022).

Pismem z dnia 22 listopada 2022r. Najemcy poinformowali o akceptacji wysokości bonifikaty zaproponowanej przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa.

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.