

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 5 położony w budynku na os. Szkolnym 2 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 2023 r. poz. 344) 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 5 usytuowanego w budynku położonym na os. Szkolnym 2 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty z następujących względów.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż współnajemczyni była współwłaścicielką lokalu mieszkalnego o pow. 47,00 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Piastów 32 w Krakowie w udziale wynoszącym 1/8 części, który nabyła w drodze spadkobrania po zmarłym ojcu na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A Nr 611/14 z dnia 12 lutego 2014r. Następnie Ww. zbyła przedmiotowy udział umową darowizny Rep A 1065/14 z dnia 26 lutego 2014r. na rzecz swojej matki. Z ww. umowy darowizny wynika, że wartość zbytego udziału w ww. lokalu mieszkalnym usytuowanym w budynku położonym na os. Piastów 32 w Krakowie określona została na kwotę 27 000,00 zł. Natomiast zgodnie z wyceną z dnia 5.10.2022r. wartość lokalu położonego na os. Szkolnym 2/5, w Krakowie wynosi 339 234,00 zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w 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 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. 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 24 stycznia 2023 r. (opinia pozytywna nr 1669/2023, znak BR.03.0014.2.5.33.2023) proponując bonifikatę w wysokości 82%, zaś druga Komisja w dniu 22 lutego 2022 r. (opinia pozytywna nr 1949/23, znak BR.03.0014.2.3.45.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 82%.

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 Wnioskodawczyni posiadany udział w lokalu na os. Piastów 32 w Krakowie nie jest w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych Jej rodziny ponieważ stał się przedmiotem darowizny. Nadto z dniem darowania części lokalu nie ma wstępu do ww. lokalu mieszkalnego i nie utrzymuje kontaktów z rodziną.

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 projektu ww. uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Najemcy posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Szkolnym 2/5 w Krakowie, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.202.2019.JJ z dnia 1 sierpnia 2019r.

Wnioskodawcy nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Szkolnym 2/5 w Krakowie. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. lokalu.

Wnioskodawcy w okresie od 2016 do 2019 roku skorzystali z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego.

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, Dz. U. z 2022 r. poz. 2206).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.