

ZARZĄDZENIE NR 25/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 3 stycznia 2024 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 7 usytuowanego w budynku przy ul. Smolki 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 36% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 7 usytuowanego w budynku przy ul. Smolki 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 36% 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 7 usytuowanego w budynku przy ul. Smolki 9 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 36% 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 7 usytuowanego w budynku przy ul. Smolki 9 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 259/1, obręb 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą 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], na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 36% od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w 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 7 położony przy ul. Smolki 9 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym 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 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).

Wnioskodawcy są najemcami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Smolki 9/7 w Krakowie na podstawie umowy najmu zawartej dnia 1 sierpnia 2011 r. na czas nieoznaczony, na zasadach czynszu wolnego – na podstawie wydanego przez Wydział Mieszkalnictwa w dniu 27 czerwca 2011 r. skierowania nr ML-02.LS.71470-562/2010. Pismem z dnia 28 grudnia 2021 r. (znak: ML-01.7123.1.182.2021.DD) Wydział Mieszkalnictwa potwierdził ww. aktualność posiadanego tytułu prawnego do najmowanego mieszkania.

Zgodnie z § 8¹ ust. 1 pkt 1 lit. c 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, przy sprzedaży lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz wolny (jeżeli najem trwa przez okres co najmniej 10 lat) udziela się 70% bonifikaty od ceny lokalu ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono ponadto, że:

1) Wnioskodawca był współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/4 części lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie, który to udział na podstawie umowy sprzedaży oraz umowy darowizny (akt notarialny - Rep. A nr 38427/2019) z dnia 23 grudnia 2019 r. działający w jego imieniu pełnomocnik sprzedał za cenę w kwocie 55.000,00 zł;

2) Wnioskodawczyni była współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w Zakopanem, który to udział na podstawie umowy sprzedaży (akt notarialny – Rep. A nr 2358/2007) z dnia 15 czerwca 2007 r. działający w jej imieniu pełnomocnik sprzedał za kwotę 51.875,00 zł;

3) Wnioskodawczyni na podstawie umowy darowizny (akt notarialny – Rep. A nr 6859/2010) z dnia 18 czerwca 2010 r. zbyła (darowała) na rzecz swojego syna cały przysługujący jej udział w wysokości 1/8 części w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej we wsi Czarny Dunajec (gm. Czarny Dunajec, woj. małopolskie), podając wartość darowizny na kwotę 90.000,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów, w przedmiotowej sprawie zachodzi więc negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. a, b i c 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 albo właścicielem (współwłaścicielem) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...), albo uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (...) w spółdzielni mieszkaniowej (...) 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 „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, wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich 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 Rady Miasta Krakowa, badając ich występowanie po stronie najemców.

Pierwsze z nich dotyczy porównania wartości lokalu mieszkalnego mającego być przedmiotem wykupu od Gminy Miejskiej Kraków z wartością nieruchomości lub praw, których posiadanie przez najemców przesądziło o niemożności zastosowania bonifikaty w trybie ogólnym uchwały mieszkaniowej, natomiast drugie kryterium odnosi się do rzeczywistej sytuacji mieszkaniowej najemców, w tym niemożności (bądź bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) zamieszkiwania w innym lokalu lub budynku, do którego najemcy posiadają tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Ponadto ustalono, że wnioskodawca pracuje w Wielkiej Brytanii. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w piśmie z dnia 21 marca 2023 r. poinformował, że brak jest podstaw do wypowiedzenia wnioskodawcom umowy najmu lokalu przy ul. Smolki 9/7 w Krakowie, gdyż wypowiedzenie umowy najmu tylko jednemu ze współmałżonków nie będzie skuteczne w świetle prawa. Ponadto czasowe przebywanie poza lokalem w celach zarobkowych jednego ze współnajemców nie jest przesłanką do wypowiedzenia umowy najmu.

W piśmie z dnia 14 lipca 2023 r. wnioskodawca poinformował, że docelowo zamierza powrócić do Krakowa i korzystać z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem. Dodatkowo najemca wyjaśnił, że od sierpnia 2024r. przechodzi na emeryturę, w związku z czym powróci do Krakowa, gdzie będzie zamieszkiwał wspólnie z żoną i córką.

Wniosek najemców został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, tj.: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż lokalu w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 36%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 24 października 2023 r. (opinia nr 1904/2023, znak BR.03.0014.2.5.267.2023), druga zaś w dniu 7 listopada 2023 r. (opinia nr 2192/23, znak BR.03.0014.2.3.288.2023).

Przy ustalaniu wysokości bonifikaty, Komisje uwzględniły w przyjętym algorytmie wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 25 listopada 2022 r. na kwotę 584.438,00 zł oraz wartości zbytych powołanych wyżej udziałów w nieruchomościach, określonych na łączną kwotę 196.875,00 zł.

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. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 497, z 2022r. poz. 2206 z 2023r. poz. 1762).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.