

ZARZĄDZENIE NR 107/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 11 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 32 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. 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 32 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% 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 32 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% 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 2023r. 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 (tekst jednolity 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 32, usytuowanego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 194/16, obręb 17 jednostka ewidencyjna Podgórze, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 74% 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 32 położony w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) zbywany będzie na rzecz jego Najemczynie, której 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Z wnioskiem o nabycie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Turka 12/32 w 2012r., wystąpiła matka obecnej Wnioskodawczynie. Przedmiotowy lokal wraz z innymi lokalami położonymi w budynku przy ulicy Turka nr 12 Gmina Miejska Kraków objęła w posiadanie na podstawie umowy Nr II/158/LB/12/96 z dnia 25 listopada 1996 roku, zawartej pomiędzy Gminą, a Spółdzielnią, zmienionej aneksem numer 1/2014 z dnia 12 listopada 2014r. Właścicielem lokalu była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zadworze”. Względem przedmiotowego lokalu Gminie Miejskiej Kraków przysługiwała ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Gmina Kraków została przyjęta w poczet członków Spółdzielni uchwałą zarządu z dnia 10 maja 1997r.

Lokal nr 32 posiada powierzchnię 65,22 m² i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 3,55 m². Wkład budowlany, jaki Gmina Miejska Kraków uiściła w 1998r. tytułem nabycia ww. lokalu wyniósł 106 297, 89 zł.

Przedmiotowy lokal mieszkalny objął do korzystania na mocy umowy najmu zawartej 26 sierpnia 1998r. na podstawie skierowania Nr LB-01.2-7167/3/98 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 marca 1998r. ojciec obecnej Wnioskodawczynie, który zmarł 8 września 2006r. Na mocy aneksu z dnia 14 listopada 2012r. matka obecnej Wnioskodawczynie stała się najemcą tego lokalu.

Po śmierci Matki obecnej Wnioskodawczynie zmarłej w dniu 23.03.2020r., najemcą przedmiotowego lokalu została Jej córka, która zawarła umowę na podstawie skierowania znak ML-01.7123.1.56.2020.JŻ z dnia 26 czerwca 2020r. do zawarcia aneksu do umowy najmu. Wyżej wymieniona pismem z dnia 06.10.2020r. zwróciła się z prośbą o kontynuację postępowania prowadzonego z wniosku Jej Matki o wykup lokalu, występując również do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o podjęcie uchwały indywidualnej w sprawie sprzedaży ww. lokalu w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem bonifikaty.

Biorąc pod uwagę, że zgodnie z brzmieniem §11 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) termin składania wniosków o wykup lokali mieszkalnych upłynął z dniem 31 grudnia 2016r., niezbędne stało się ustalenie, czy zachowane zostały przesłanki do procedowania wniosku. Zgodnie z treścią procedury Nr GS-21 opublikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa dotyczącej trybu rozpoznania wniosków w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem stanowiącego, iż *„rezygnacja najemcy z wykupu najmowanego lokalu lub zgon najemcy przed sfinalizowaniem wniosku o wykup najmowanego lokalu mieszkalnego skutkować będzie koniecznością złożenia ponownego wniosku zgodnie z obowiązującą*

procedurą". Biorąc pod uwagę brzmienie powołanego przepisu uchwały oraz przytoczony fragment procedury, w oparciu o pozyskane opinie prawne (w innych podobnych sprawach) w powyższym zakresie poproszono Najemczynię o dostarczenie prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłej matce.

Zgodnie ze stanowiskiem prawnym uzyskanym w podobnych sprawach wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego w miejsce zmarłego najemcy, nie jest jednoznaczne z wstąpieniem w ogół sytuacji prawnej poprzedniego najemcy. Sprzedaż lokalu na rzecz najemcy na podstawie przepisów ww. uchwały następuje w warunkach obrotu cywilnoprawnego, podstawą jest stosunek zobowiązaniowy pomiędzy najemcą, który złożył wniosek i Gminą Miejską Kraków. W przypadku śmierci wnioskodawcy w trakcie procedury wykupu najmowanego lokalu w świetle powołanego wyższej przepisu art. 691 § 1 jego następcą prawny wstępuje jedynie w stosunek najmu.

W opinii prawnej Radca Prawny poinformował, iż powyższe rozważania prawne skłaniają do wniosku, iż prawo nowego najemcy do podtrzymania wniosku poprzedniego najemcy o wykup lokalu jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy nowy najemca jest jednocześnie spadkobiercą poprzedniego najemcy, na zasadzie art. 922 § 1 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że „prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób.” Osoba zatem wywodząca swoje uprawnienie (interes prawny) z następstwa prawnego powinna legitymować się dokumentem potwierdzającym jej status, w szczególności postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku.

Wnioskodawczyni przedłożyła akt poświadczenia dziedziczenia Repertorium A numer 8216/2021 z dnia 9 marca 2021r. z którego wynika, że spadek po zmarłej matce na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza w udziałach wynoszących po ½ części nabyła Wyżej Wymieniona oraz jej brat. Jak wyżej wskazano brat Wnioskodawczyni nie wstąpił w prawa najmu ww. lokalu.

Wobec faktu, że 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 nie odnoszą się do lokali znajdujących się w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, które Gmina Miejska Kraków zajmuje na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, brak było podstawy prawnej do jego sprzedaży.

Gminie Miejskiej Kraków przysługiwała ekspektatywa nabycia odrębnej własności ww. lokalu. W wyniku zmian ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie członka o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu stało się roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W realizacji tej ekspektatywy na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19.12.2014 r. Rep. A Nr 10010/2014 Gmina Miejska Kraków stała się właścicielem ww. lokalu.

Wnioskiem z dnia 24 czerwca 2015r. matka obecnej Wnioskodawczyni wystąpiła o podjęcie uchwały indywidualnej wyrażającej zgodę na zbycie na Jej rzecz przez Gminę najmowanego lokalu z zastosowaniem bonifikaty. W realizacji prośby Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o przygotowanie rekomendacji formalno-prawnej powołanego wyżej wniosku podjęto czynności wyjaśniające, w ramach których ustalono, że stosownie do §1 pkt 6 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, wyłączono możliwość zbywania 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.

Przedmiotowe wyłączenie nie dotyczy budynków, jeżeli były w nich sprzedawane lokale mieszkalne.

W świetle uzyskanych opinii prawnych powołany przepis § 1 pkt 6 ww. uchwały nie stoi na przeszkodzie w zbywaniu lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę w drodze „przekształcenia” spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność lokali na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, o ile data nabycia lokalu przez Gminę Miejską Kraków była przed 1 stycznia 1999r.

Reasumując, w sytuacji gdy Gmina Miejska Kraków nabyła własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego po 1 stycznia 1999 r. (w stosunku do którego przysługiwało jej ograniczone prawo rzeczowe tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) możliwym jest przeznaczenie tego lokalu do zbycia na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym, gdy przed ww. datą w budynku była prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych. Jak ustalono na podstawie badania księgi wieczystej nr KR1P/00424050/8 pierwsza sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie odbyła się przez Spółdzielnię Mieszkaniową w dniu 30 kwietnia 2009r. wobec tego nie jest możliwe zbywanie w tym budynku lokali nabytych przez Gminę Miejską Kraków po dniu 1 stycznia 1999r.

Sprzedaż lokalu w tym budynku może nastąpić bez zastosowania bonifikaty, z uwagi na brzmienie przepisu §8¹ ww. uchwały, który przewiduje bonifikatę dla lokali nabytych przez Gminę Miejską Kraków do 1 stycznia 1999 r.

Zgodnie z §8² ust. 7 uchwały nr XLVI/568/08 w sytuacji zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek wymienionych w §8² ust. 1 uchwały 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.

Delegacja prawna do podejmowania przez Radę Miasta Krakowa uchwał indywidualnych zawarta w §8² ust. 7 uchwały nie odnosi się więc do sytuacji, gdy Gmina nabyła odrębną własność lokalu w terminie późniejszym aniżeli określony w § 1 pkt 6 uchwały, do którego przysługiwało wcześniej Gminie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (ograniczone prawo rzeczowe) bądź ekspektatywa takiego prawa, a dla którego nie przewidziano bonifikaty w §8¹ uchwały.

Kwestia procedowania przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawczyni z zastosowaniem bonifikaty występuje na podstawie ogólnych uprawnień Rady wynikających z przepisów ustawowych.

Zgodnie z pismem znak ML-04.7130.18.2017.MTW z dnia 23 lutego 2017r. Wydziału Mieszkalnictwa łączny koszt nabycia 4 lokali przy ul. Turka 12 obejmował: wkład budowlany w wysokości 354491,19 zł, wynagrodzenie notariusza 150 zł + VAT 23%, opłatę sądową 260 zł, czyli łącznie wydatkowano 354935,69 zł. Wkład budowlany wskazany w piśmie Wydziału Mieszkalnictwa dotyczył wszystkich lokali w budynku nr 12, natomiast za lokal nr 32 kwota ta wynosiła 106297,89 zł (§VI. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 19 grudnia 2014r. Repertorium A numer 10010/2014).

W związku z wystąpieniem Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 19 października 2020r. w sprawie sporządzenia rekomendacji formalno-prawnej, została przygotowana przez Wydział Skarbu Miasta informacja w sprawie, cele przekazania do opinii merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa.

Przepisy ww. uchwały nie przewidują bonifikaty dla przedmiotowego lokalu. Ostatnia bonifikata dla lokali nabytych po 1 stycznia 1998r., a przed 1 stycznia 1999r. wynosi 72%. Bonifikaty zmniejszają się w uchwale skokowo o 2% z każdym rokiem. Okoliczności te mogły zostać wzięte przez Komisje pod uwagę przy ustalaniu wysokości bonifikaty.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2020r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, że z tytułu utrzymania przedmiotowego lokalu Gmina wnosi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Zadworze miesięczne opłaty w wysokości 435,64 zł.

Rozpatrując przedmiotową sprawę na posiedzeniu odbytym 5 i 6 lipca 2022r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego, w świetle wyżej przedstawionych informacji oraz po przedstawieniu wniosku, zaproponowała odroczenie rozpatrywania wniosku do czasu przygotowania przez Wydział Skarbu Miasta wariantów bonifikat z uwzględnieniem poniesionych nakładów na przedmiotowy lokal.

W nawiązaniu do skierowanej do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa przy piśmie z dnia 25 maja 2022 r. informacji dotyczącej podjęcia przez Radę Miasta Krakowa indywidualnej uchwały w sprawie zbycia na rzecz Wnioskodawczyni w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty nabytego przez Gminę Miejską Kraków w 2014r. od Spółdzielni Mieszkaniowej „Zadworze” lokalu mieszkalnego nr 32 usytuowanego w budynku przy ul. Turka 12 w Krakowie oraz w nawiązaniu do ustaleń poczynionych w dniu 5 lipca 2022r. na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego, dotyczących przygotowania wariantów bonifikaty z uwzględnieniem poniesionych nakładów, za pismem z dnia 18 kwietnia 2023r. przedłożono Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa wnioskowane warianty.

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 lokalu mieszkalnego na rzecz Wnioskodawczyni. Komisje zaproponowały udzielenie przy sprzedaży 74% bonifikaty. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 30 maja 2023 r. (opinia pozytywna nr 1769/2023, znak BR.03.0014.2.5.133.2023), zaś druga Komisja w dniu 14 czerwca 2023 r. (opinia pozytywna nr 2054/23 znak BR-03.0014.2.3.150.2023).

Pismem z dnia 13 lipca 2023r. znak BR-03.0012.2.5.69.2023 Przewodniczący Rady Miasta Krakowa wystąpił o przygotowanie projektu uchwały.

Najemczynie poinformowała o akceptacji wysokości bonifikaty zaproponowanej przez Komisje.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – 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 merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest przygotowanie i 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. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497, z 2022r. poz. 2206, z 2023r. poz. 1762).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.