

**ZARZĄDZENIE NR 561/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 21 lutego 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 8 z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku przy ul. św. Sebastiana 7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 87 % bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 8 z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku przy ul. św. Sebastiana 7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 87 % 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 8 z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku przy ul. św. Sebastiana 7 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 87 % 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 2023 r. 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 8 z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku przy ul. św. Sebastiana 7 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 79, obręb 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 87 % 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 8 wraz z pomieszczeniem przynależnym położony w budynku przy ul. św. Sebastiana 7 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 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 toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że Wnioskodawca po dniu 3 października 2003r. pozostawał współwłaścicielem w ¼ części nieruchomości stanowiącej działkę nr 1118 zabudowanej między innymi budynkiem mieszkalnym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Joanna Polak Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*, woj. małopolskie. W wyniku wydanej decyzji przez Wójta Gminy Liszki nr RG.74302-22/08 z dnia 2 kwietnia 2008r. działka nr 1118 o pow. 0,19 ha obręb *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Joanna Polak Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* została podzielona na działkę nr 1118/1 o pow. 0,0538 ha zabudowaną budynkiem gospodarczym oraz nr 1118/2 o pow. 0,1322 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Joanna Polak Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*.

Następnie na podstawie aktu notarialnego umowy działu spadku i zniesienia współwłasności Rep. A numer 6545/2008 z dnia 5 czerwca 2008r. ww. zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomość stanowiąca działkę nr 1118/2 została przyznana na wyłączną własność siostrze Wnioskodawcy. Natomiast Wnioskodawca stał się właścicielem działki nr 1118/1 zabudowanej budynkiem gospodarczym, którą aktem notarialnym umową darowizny Rep. A nr 654/2022 z dnia 4 marca 2022r. przekazał swojemu synowi.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały w przedmiotowej sprawie zachodzi więc negatywna przesłanka, wyłączająca zbycie lokalu mieszkalnego nr 8 położonego przy ul. św. Sebastiana 7 w Krakowie z bonifikatą z mocy przepisu § 8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1 lit. b oraz ust. 3 i 4 powołanej uchwały. Stosownie do brzmienia ww. przepisu *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) tj. po dniu 3 października 2003 r. pozostawał lub jest 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. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji”*.

Zatem zgodnie z powołanymi wyżej przepisami prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8<sup>2</sup> ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8<sup>2</sup> ust. 7 uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. „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 z zastosowaniem 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 kryteria wynikające z §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały nr XLVI/568/08, 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 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.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisja Budżetowa uwzględniła przy ustalaniu proponowanej bonifikaty wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 17 listopada 2023r. na kwotę 1 693 855,00 zł oraz wartość ¼ części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Joanna Polak Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] określoną w umowie działu spadku i zniesienia współwłasności Rep. A numer 6545/2008 z dnia 5 czerwca 2008r. na kwotę 50 000,00 zł.

Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym proponując bonifikatę w wysokości 87 %. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 30 stycznia 2024 r. (opinia nr 1992/2024, znak BR.03.0014.2.5.26.2024) druga zaś Komisja w dniu 6 lutego 2024 r. (opinia nr 2288/24, znak BR.03.0014.2.3.43.2024).

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8<sup>2</sup> ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z oświadczeniami Wnioskodawców nie posiadają Oni obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego położonego na terenie województwa małopolskiego.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym stało się 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.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.