

ZARZĄDZENIE NR 605/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 28 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 49% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 21 lutego 2017 r. lokalu mieszkalnego nr 67 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 udzielenie 49% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 21 lutego 2017 r. lokalu mieszkalnego nr 67 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

§ 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 udzielenie 49% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 21 lutego 2017 r. lokalu mieszkalnego nr 67 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), 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 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) oraz art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie 49% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 21 lutego 2017 r. lokalu mieszkalnego nr 67 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. Przedmiotowa uchwała stanowi podstawę do zawarcia aneksu do umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego, aktu ustanowienia hipoteki oraz pełnomocnictwa z dnia 21 lutego 2017 r. Rep. A Nr 390/2017.

3. 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 (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 67 położony w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie został w dniu 21 lutego 2017 r. zbyty na rzecz jego najemców aktem notarialnym Rep. A Nr 390/2017 w oparciu o 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) z zastosowaniem 82% bonifikaty.

W wyniku kontroli wtórego obrotu ustalono, że przed nabyciem ww. lokalu tj. z dniem 21 września 2016 r. jeden z jego najemców na skutek dziedziczenia ustawowego nabył 1/3 części udziału w spadku, w skład którego wchodziło prawo do samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Kępczej 17. Okoliczność ta w świetle zapisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. a i § 8² ust. 5 ww. uchwały wykluczała możliwość zbycia lokalu położonego przy ul. Kobierzyńskiej 95/67 w Krakowie z zastosowaniem 82% bonifikaty.

W tak ustalonym stanie prawnym i faktycznym sprzedaż ww. lokalu z zastosowaniem bonifikaty mogłaby nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Miasta Krakowa wyrażoną w uchwale indywidualnej na podstawie zapisu §8² ust. 7 i 8 ww. uchwały.

Wobec ujawnienia ww. okoliczności po zawarciu umowy sprzedaży najemcy ww. lokalu zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały, przedmiotem której byłaby możliwość konwalidacji umowy sprzedaży z dnia 21 lutego 2017 r. zawartej do aktu notarialnego Rep. A Nr 390/2017.

Rozpatrując ww. sprawę dnia 25 kwietnia 2023 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa uznała, że uzasadnione jest przeprowadzenie analizy, która pozwoli na ustalenie czy tego rodzaju czynność prawna jest możliwa do zrealizowania.

W związku z powyższym wystąpiono do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa o wydanie opinii prawnej w zakresie tego czy jest możliwe podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały o jaką zawnioskowali Zainteresowani. Stosowna opinia w tym zakresie została wydana w dniu 25 września 2023 r. znak PR-02.074.193/2023.

Z powołanej wyżej opinii wynika, że z prawnego punktu widzenia nie ma przeszkód do podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały, przedmiotem której byłoby wyrażenie zgody na konwalidację wadliwej czynności prawnej, bowiem dopuszcza to przepis art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny statuujący zasadę swobody umów.

Wobec pozyskania ww. opinii przedmiotowa sprawa ponownie została skierowana przez Przewodniczącego 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 Państwa Zofii i Krzysztofa Lasków. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 30 stycznia 2024 r. (opinia pozytywna nr 1991/2024, znak BR.03.0014.2.5.25.2024) proponując bonifikatę w wysokości 49%, zaś druga Komisja w dniu 6 lutego 2024 r. (opinia pozytywna nr 2287/24, znak BR.03.0014.2.3.42.2024) proponując również bonifikatę w wysokości 49%.

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 sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta i pozostaje bez wpływu na wydatki Miasta. Nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.