

ZARZĄDZENIE NR 698/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6 marca 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 19 usytuowanego w budynku przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 71% bonifikaty

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 zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 71% 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 19 usytuowanego w budynku przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 71% bonifikaty

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) 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity 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 19 usytuowanego w budynku przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 272/7, obręb 12 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 71% 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 19 położony w budynku przy ul. Kutrzeby 3 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, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez Nią lokal mieszkalny nr 19 usytuowany w budynku przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Wnioskodawczyni po dniu 3 października 2003 r. pozostawała współwłaścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Salwatorskiej 27 w Krakowie o pow. 73,50 m² w wysokości 1/6 części udziału oraz współwłaścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Ispina, gmina Drwina, powiat bocheński, województwo małopolskie, składającej się z trzech działek o łącznej pow. 1,30 ha w wysokości 1/24 część udziału. Wnioskodawczyni aktem notarialnym z dnia 23 sierpnia 2022 r. Rep. A nr 2900/2022 posiadane przez siebie udziały w ww. nieruchomościach podarowała na rzecz siostry.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawczyni zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy § 8² ust 1. pkt 1 lit. a i b oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„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 albo, 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”*.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemczyni o wykup 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 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (...) *„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 związku z powyższym, 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, 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 wyżej możliwości Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawczynie podniosła m.in., że aktualnie nie posiada żadnych nieruchomości, z których mogłaby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Ponadto Najemczynie zwróciła uwagę na swoją wyjątkową sytuację życiową i zdrowotną, a także na wieloletnie oczekiwanie na realizację wniosku oraz na znaczny okres trwania umowy najmu i na wystąpienie okoliczności prawnych i faktycznych, na które nie miała żadnego wpływu. Ponadto Zainteresowana podniosła, że budynek mieszkalny przy ul. Kutrzeby 3 w Krakowie jest w złym stanie technicznym, a fakt spadkobrania nie wniósł dla Niej żadnych korzyści mieszkalnych i materialnych. Wnioskodawczynie podkreśliła również, że nieodpłatne przeniesienie posiadanych udziałów w odziedziczonych przez Nią nieruchomościach na rzecz krewnej podyktowane było rozliczeniami za niepartycypowanie w kosztach ich utrzymania.

Tytuł prawny do najmowanego lokalu wynika z umowy najmu z dnia 12 marca 1998 r. aneksowanej w dniu 19 października 2022 r. w oparciu o skierowanie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 września 2022 r. znak ML-01.7123.1.177.2022.AB.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa 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 wyżej wymienionych. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 24 października 2023 r. (opinia pozytywna nr 1903/2023, znak BR.03.0014.2.5.266.2023) proponując bonifikatę w wysokości 71%, zaś druga Komisja w dniu 7 listopada 2023 r. (opinia pozytywna nr 2193/23, znak BR.03.0014.2.3.289.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 71%.

Przy ustalaniu bonifikaty Komisje uwzględniły wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym

z dnia 20 lipca 2023 r. na kwotę 673 184,00 zł oraz wartość posiadanego przez Wnioskodawczynię 1/6 części udziału w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Senatorskiej 27/5 w Krakowie w wysokości 116 000,00 zł oraz wartość 1/24 części udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 71 położonej w miejscowości Ispina w wysokości 15 000,00 zł określonych w ww. akcie notarialnym z dnia 23 sierpnia 2022 r. Rep. A nr 2900/2022.

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.