

ZARZĄDZENIE NR PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA

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 29 usytuowanego w budynku na os. Zielonym 2 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 49% 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 29 usytuowanego w budynku na os. Zielonym 2 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 49% 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 29 usytuowanego w budynku na os. Zielonym 2 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 49% 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 29 usytuowanego w budynku na os. Zielonym 2 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 73/1, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 49% 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 29 położony w budynku na os. Zielonym 2 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 najemców, którym 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 Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 29 usytuowany w budynku na os. Zielonym 2 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż Pan *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie w udziale wynoszącym 1/2 części, który nabył w drodze darowizny. Powyższe ustalono na podstawie przedłożonego do akt prowadzonej sprawy aktu darowizny *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* z dnia 17 listopada 2004 r.

Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy operat szacunkowy z dnia 25 lipca 2022r. określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie przy *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* na kwotę 294 000,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące zł). Wobec powyższego wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości lokalowej została określona na kwotę 147 000,00 zł (słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy zł).

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. a oraz ust. 3 i 4 uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu „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 (...) 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 sędownie separacji”.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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 najemcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy argumentowali, tym, że lokal mieszkalny [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] w Krakowie jest we współwłasności Pana [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] oraz jego brata, jak również posiada mniejszą powierzchnię użytkową niż najmowany lokal, wobec czego nie może ono zostać wykorzystane jako mieszkalnie dla rodziny najemców.

Wnioskodawcy posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Zielonym 2/29 w Krakowie, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.109.2016.JZ z dnia 18 marca 2016 r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, t.j.: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 4 kwietnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 1721/2023, znak BR.03.0014.2.5.85.2023) proponując bonifikatę w wysokości 49%, zaś druga Komisja w dniu 26 kwietnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 2007/23, znak BR.03.0014.2.3.103.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 49%.

Zainteresowani złożyli wniosek o ponowne rozpatrzenie wysokości przyznanej bonifikaty przez ww. Komisje podnosząc między innymi, że przedmiotowy budynek wpisany jest od rejestru zabytków. Jak wyjaśniono przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków lecz ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz położony jest na terenie układu urbanistycznego Nowej Huty, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1132 decyzją z dnia 30 grudnia 2004 r. Ww. ograniczenia odnoszą się wyłącznie do obszaru w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, które nie wpływają na wartość lokalu mieszkalnego.

Złożony wniosek był ponownie rozpatrywany przez merytorycznie właściwe Komisje Rady Miasta. W dniu 5 grudnia 2023 r. Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinią nr 1949/2023) oraz w dniu 16 stycznia 2024r. Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa (opinią nr 2250/24) podtrzymały stanowisko zawarte we wcześniej wydanych opiniach i ponownie zaproponowano bonifikatę w wysokości 49%.

Przy ustalaniu bonifikaty Komisje uwzględniły wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 30 sierpnia 2022 r. (aktualizowanym na dzień 10 sierpnia 2023 r.) na kwotę 354 491,00 zł oraz wartość 1/2 części udziału posiadanego przez Pana *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w samodzielnym lokalu mieszkalnym położonym *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie w wysokości 147 000,00 zł udokumentowaną operatem szacunkowym z dnia 25 lipca 2022 r.

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. 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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 101).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.