

ZARZĄDZENIE NR 2827/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 28 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 53% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 29 czerwca 2018 r. lokalu mieszkalnego nr 110 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie użytkowania wieczystego 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 2024 r. poz. 1465) 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 53% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 29 czerwca 2018 r. lokalu mieszkalnego nr 110 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 53% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 29 czerwca 2018 r. lokalu mieszkalnego nr 110 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie użytkowania wieczystego 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 2024 r. poz. 1465), 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 2024 r. poz. 1145, 1222) oraz art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie 53% bonifikaty od ceny zbytego w dniu 29 czerwca 2018 r. lokalu mieszkalnego nr 110 usytuowanego w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie użytkowania wieczystego 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 29 czerwca 2018 r. Rep. A Nr 2005/2018.

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.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 110 położony w budynku przy ul. Okólnej 26 w Krakowie został w dniu 29 czerwca 2018 r. zbyty na rzecz jego najemcy aktem notarialnym Rep. A Nr 2005/2018 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 90% bonifikaty.

W wyniku kontroli wtórnego obrotu na podstawie aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2019 r. Rep. A Nr 2075/2019 ustalono, że Pani Agnieszka Stempin - żona Pana Radosława Stempina, nabyła spadek po zmarłym w dniu 3 lutego 2018r. Ojcu - Andrzej Maderek, w skład którego wchodził udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 9 położony na os. Szkolnym 1 w Krakowie. Zgodnie z ogólną zasadą dziedziczenia wynikającą z art. 925 Kodeksu cywilnego nabycie spadku następuje z chwilą śmierci spadkodawcy.

Okoliczności te w świetle zapisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. a i § 8² ust. 5 ww. uchwały wykluczały możliwość zbycia lokalu położonego przy ul. Okólnej 26/110 w Krakowie z zastosowaniem 90% 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 nabywca ww. lokalu zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały przedmiotem, której byłaby możliwość konwalidacji umowy sprzedaży z dnia 29 czerwca 2018 r. zawartej do aktu notarialnego Rep. A Nr 2005/2018, którą nabył na majątek osobisty od Gminy Miejskiej Kraków ww. lokal mieszkalny.

Następnie aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 2018 r. Pan Radosław Stempin podarował ze swojego majątku osobistego, do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską swoją i swojej żony Pani Agnieszki Stempin prawo do przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z wydaną w analogicznej sprawie opinią prawną z dnia 25 września 2023 r. znak PR-02.074.193/2023 nie ma formalnych 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.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, tj.: Komisję Mienia i Mieszkalnictwa oraz Komisję Budżetową i Finansów, które pozytywnie zaopiniowały wniosek Pana Radosława Stempina. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 10 września 2024 r. (opinia pozytywna nr 43/2024, znak BR.03.0014.2.43.2024.5) proponując bonifikatę w wysokości 53%, zaś druga Komisja w dniu 24 września 2024 r. (opinia pozytywna nr 84/2024, znak BR.03.0014.2.84.2024.3) proponując również bonifikatę w wysokości 53%.

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.