

**ZARZĄDZENIE Nr 1334/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**

**z dnia 29.05.2018 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 na os. Ogrodowym 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 66 % bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1875, 2232, Dz.U. z 2018r. poz. 130) 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 na os. Ogrodowym 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 66 % bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 na os. Ogrodowym 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 66 % 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 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz.U. z 2018r. poz. 130) 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 2018r. poz. 121, 50) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 17 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 149, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083543/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 66 % od ceny lokalu, a także od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przynależnym do tego lokalu udziale w gruncie.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 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 na os. Ogrodowym 17 zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50) 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 Rady Miasta Krakowa 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W świetle obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. 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) 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.

Jak bowiem ustalono, najemca aktem notarialnym Rep A Nr 3996/2011 z dnia 13 kwietnia 2011 r. darował swojej córce nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym z 1934r. składającym się z pokoju i kuchni – krytym dachówką oraz drewnianą stodołą – przeznaczoną do rozbiórki, składającą się z działki nr 523/4 o pow. 0,2700 ha, położonej we wsi Filipowice, gmina Zakliczyn, województwo małopolskie. Jak wynika z przedłożonego aktu notarialnego wartość wyżej wymienionej nieruchomości została ustalona przez strony na kwotę w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 19.08.2015r. wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 73.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące złotych).

W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, 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 (§ 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 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych „w razie zaistnienia którejkolwiek z negatywnych przesłanek (...) Rada Miasta Krakowa może w przypadkach uzasadnionych, po uzyskaniu pozytywnych opinii 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 §8<sup>2</sup> 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 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 wyżej wymienieni podnieśli m.in., iż aktualnie nie są właścicielami ani nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a nieruchomość położona we wsi Filipowice najemca otrzymał wraz z częściami składowymi od swoich rodziców w formie darowizny. Następnie wyżej wymienioną nieruchomość darował swoje córce bez ustanawiania na swoją rzecz służebności mieszkania ani prawa użytkowania. Wnioskodawca wyjaśnił, iż jest od 29.03.1958r. jedynym najemcą lokalu i pod tym adresem zameldowani są żona, syn i wnuk. Ma 86 lat i jest osobą bardzo chorą – ma dwie endoprotezy stawu biodrowego i poruszanie się sprawia mu wielką trudność, a przedmiotowe mieszkanie znajduje się na parterze co umożliwia mu wychodzenie z domu. Natomiast najemczyni jest inwalidką pierwszej grupy. Budżet rodzinny jest skromny i jak poinformowali wyżej wymienieni utrzymują się z niewielkiej emerytury.

Skierowaniem znak ML-01.7123.1.123.2015.DD z dnia 19 stycznia 2015 r. Prezydent Miasta Krakowa wskazał wnioskodawców do zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 19 położonego w budynku na os. Ogrodowym 17 w Krakowie potwierdzając tym samym tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 8 września 2015 r. (opinia pozytywna nr 143/15), znak BR.01.0014.2.5.143.2015 proponując bonifikatę w wysokości 66 %), zaś druga Komisja w dniu 22 września 2015 r. (opinia pozytywna nr 208/15 znak BR-01.0014.2.3.197.2015 proponując bonifikatę w wysokości 66 %).

Pełnomocnik najemców zaakceptował proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych merytorycznie właściwych Komisji

Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 29 września 2015 r. znak BR.01.0012.2.5.125.2015 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.