

**ZARZĄDZENIE Nr 2762/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 17.10.2018 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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 6 usytuowanego w budynku przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% 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 6  
usytuowanego w budynku przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie na rzecz najemcy z  
zastosowaniem 75% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 usytuowanego w budynku przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 627/8, 627/7, obręb 33 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00268243/6, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 75% 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 11.06.2008 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.

**U z a s a d n i e n i e**

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 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 przedmiotowej sprawie najemca lokalu mieszkalnego nr 6, zlokalizowanego w budynku przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie został poinformowany o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści przepisu §8<sup>2</sup> uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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).

Ze złożonego w dniu 1 lipca 2014 r. oświadczenia najemcy wynika, że wyżej wymieniona posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym na terenie województwa małopolskiego – domku mieszkalnego w miejscowości Kasinka Mała gm. Mszana Dolna. Jak ustalono na podstawie pisma ZBK z dnia 20.07.2016 r. EM.B3-441-4152/10 w/w budynek położony jest na działce o pow. 0,05 ha.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczyni 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.

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o nabycie 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 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 §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 Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jej rzecz.

W wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczyni podała między innymi, iż domek mieszkalny położony w miejscowości Kasinka Mała, gmina Mszana Dolna jest drewniany i ma powierzchnię użytkową 30,57m<sup>2</sup>. Wyżej wymieniona podniosła również, iż codzienna aktywność jej, jak i członków rodziny związane są z wieloletnim zamieszkiwaniem na terenie Krakowa, gdzie pracują wraz z mężem i gdzie do szkoły uczęszcza ich córka.

Wyżej wymieniona przedłożyła operat szacunkowy z dnia 14.03.2016r., określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej o pow. 0,05 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 45,98 m<sup>2</sup>, powierzchni ogólnej budynku (powierzchnia poszczególnych kondygnacji po zewnętrznym obrysie ścian budynku plus poddasze użytkowe oraz taras) – 65m<sup>2</sup> położonej w Kasince Małej, gmina Mszana Dolna, w którym wartość rynkową określono na kwotę: 58.300,00 zł.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 3 sierpnia 2018 r. wynika m.in., iż począwszy od dnia 01.01.2012 r. w/w nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności. Natomiast w/w najemczyni udzielono obniżki czynszu w okresach: 01.07.2013 r. – 30.06.2014 r., 01.07.2014 r. – 30.06.2015 r., 01.07.2015 r. – 30.06.2016 r., 01.07.2016r.-30.06.2017r., 01.08.2017r.-31.07.2018r. oraz we wskazanym lokalu wykonano remonty na kwoty 5 340,00 zł, 1 183,53 zł i 364,85 zł.

Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 28 października 2015 r. znak ML-01.7123.1.483.2015.DD poinformował, iż koniecznym jest złożenie przez Wnioskodawczynię wniosku o potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, bowiem pod tym adresem zameldowany był były mąż Wymienionej (rozwód w 2009 r.), który prawdopodobnie nabył uprawnienia najemcy przedmiotowego lokalu. Skierowaniem ML-01.7123.1.1654 2015.DD z dnia 17 marca 2016 r. do zawarcia aneksu do umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego skierowano wyłącznie Wnioskodawczynię, a w dniu 5 kwietnia 2016 r. zawarto

z w/w aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 6 przy ul. Kościuszkowców 3 w Krakowie z dnia 24.09.2002 r.

Pismem z dnia 20 lipca 2016 r. znak EM.B3-441-2152/10 skierowanym do Wydziału Mieszkalnictwa, a przekazanym do wiadomości Wydziału Skarbu Miasta, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował, iż z uwagi na niską wartość nieruchomości w Kasince Małej w gminie Mszana Dolna należącej do Wnioskodawczyni oraz brakiem możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości jako formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie odstępuje od złożenia powództwa do Sądu wynikającego z art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 poz. 150 ze zm.).

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącego 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 wymienionej w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionej w dniu 24 stycznia 2017 r. (opinia pozytywna nr 600/17, znak BR.01.0014.2.5.600.2017 proponując bonifikatę w wysokości 75 %), zaś druga Komisja w dniu 14 lutego 2017 r. (opinia pozytywna nr 706/17 znak BR-01.0014.2.3.25.2017 proponując bonifikatę w wysokości 75 %).

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 17 lutego 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.439.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.