

**ZARZĄDZENIE NR 1788/2021**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 30 czerwca 2021 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 38 usytuowanego w budynku przy ul. Rydla 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 37% bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 38 usytuowanego w budynku przy ul. Rydla 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 37% 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 38 usytuowanego w budynku przy ul. Rydła 17 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 37% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713, 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1990, z 2021r. poz. 11, 234, 815), uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 38 usytuowanego w budynku przy ul. Rydła 17 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 107/10, obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075481/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 37% 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 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 38 położony przy ul. Rydla 17 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w jego 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 11.06.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że po dniu 3.10.2003r. najemcom przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Czarnogórskiej 8 w Krakowie, które aktem notarialnym z dnia 18.10.2013r. (Rep. A nr 329/2013) zbyli (darowali) na rzecz swojej córki. W przedmiotowej umowie wartość przedmiotu darowizny została określona na kwotę 250.000,00 zł. Jednocześnie w akcie tym obdarowana wyraziła zgodę na dalsze nieodpłatne i dożywotnie zamieszkiwanie w wyżej opisanym lokalu mieszkalnym przez jej rodziców, które w dniu 3.08.2018r. aneksem do aktu notarialnego (Rep. A Nr 7925/2018) odwołała.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. c) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą, zgodnie z którym: „nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3.10.2003r. pozostawał lub jest uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (...) na terenie województwa małopolskiego.” W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców 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 11.06.2008r. „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 najemców.

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 najemcy posiadają tytuł prawny, czy to dotyczący praw majątkowych o charakterze rynkowym (zbywalnym), czy też ograniczony jedynie do osobistych (niezbywalnych) uprawnień posiadania (używania) lokalu bądź budynku.

Do akt sprawy dołączony został operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 15.07.2020r., określający wartość rynkową ww. lokalu mieszkalnego wg stanu na dzień dokonania darowizny (bez służebności, o której wyżej mowa) - na kwotę: 215.273,00 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z opisanej wyżej nieruchomości jest niemożliwe z uwagi na dokonaną darowiznę, o której wyżej mowa.

Korzystając ze wskazanej możliwości, wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz. Wniosek ten 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 37%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 2.03.2021r. (opinia nr 809/2021, znak BR.03.0014.2.5.71.2021) druga zaś w dniu 9.06.2021r. (opinia nr 1072/21, znak BR.03.0014.2.3.314.2021).

W dniu 9.09.2020r. został sporządzony operat szacunkowy określający wartość wnioskowanego do zbycia lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość lokalu przy ul. Rydla 17/38 odpowiada kwocie: 408.669,00 zł. Wnioskodawcy wyrazili wolę nabycia lokalu z zastosowaniem 37% bonifikaty.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym 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. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.