

ZARZĄDZENIE NR 2091/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 23 lipca 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 65 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 60% 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) 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 65 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 60% 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 65 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 60% 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 2020 r. poz. 713, 1378, 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815), uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 65 usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 793, obręb 33 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00531122/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 60% 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 (t.j. 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 65 położony przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 czerwca 2008 r. 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 2016 r. poz. 7759).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że wnioskodawczyni na mocy dziedziczenia ustawowego nabyła 1/3 część udziału w spadku po swym zmarłym mężu, co zostało potwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 2 lipca 2018 r. do sygn. akt I Ns 316/18/P. W skład spadku wchodził szereg nieruchomości niezabudowanych oraz samodzielny lokal mieszkalny usytuowany w budynku przy ul. Harasymowicza 4 w Krakowie.

Z posiadanych dokumentów wynika, iż wnioskodawczyni jest również właścicielką działki nr 143 o pow. 0,16 ha położonej w Łososinie Górnej gminie Limanowa otrzymanej od brata aktem notarialnym „umowa darowizny” z dnia 29 marca 2003 r. Rep. A 1410/2003, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę budynku rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami technicznymi. Zgodnie z przedłożonym zaświadczeniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Limanowej z dnia 21 września 2020 r. znak: NB.501.1.38.2020 na dzień jego wydania nie złożono zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych na ww. nieruchomości. Z danych poglądowych zawartych w Portalu Internetowym Małopolskiej Infrastruktury Informacji Przestrzennej wynika, iż działka nr 143 jest zabudowana. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawczyni działka ta zabudowana jest domkiem kempingowym typu „kanadyjczyk”.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi negatywna przesłanka wyłączająca lokal mieszkalny nr 65 położony przy ul. Kobierzyńskiej 96 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz ust. 3 powołanej uchwały 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 października 2003r. pozostawał lub jest (...) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) 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 (§ 8² ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem § 8² ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 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 § 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 możliwości, wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono i przedstawiono pod obrady Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Budżetowej pogładowe zestawienie, w którym wzięto pod uwagę wartość rynkową wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 4 grudnia 2020 r. oraz wartość rynkową udziału w wysokości 1/3 części w prawie własności lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ul. Harasymowicza 4 określoną na dzień jego zbycia tj. na dzień 30 października 2018 r., która zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 2 lutego 2021 r. wynosi 58.003,33 zł.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, wnioskodawczyni wskazała, że nie jest możliwe zaspokojenie przez Nią potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości położonej przy ul. Harasymowicza 4 w Krakowie z uwagi na fakt przeniesienia posiadanego udziału tj. 1/3 części na rzecz córki aktem notarialnym „umowa o częściowy dział spadku” z dnia 30 października 2018 r. Rep. A Nr 5435/2018.

Wniosek najemcy 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. 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 60%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 15 czerwca 2021 r. (opinia nr 992/2021, znak BR.03.0014.2.5.253.2021) druga zaś w dniu 7 lipca 2021 r. (opinia nr 1126/21, znak BR.03.0014.2.3.368.2021).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie projektu uchwały 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 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.