

**ZARZĄDZENIE NR 3853/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31 grudnia 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 udziału w wysokości 2/3 części w lokalu mieszkalnym nr 51 usytuowanym w budynku przy ul. Jaremy 23 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 31% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372, 1834.) 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 udziału w wysokości 2/3 części w lokalu mieszkalnym nr 51 usytuowanym w budynku przy ul. Jaremy 23 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 31% 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 udziału w wysokości 2/3 w lokalu mieszkalnym nr 51 usytuowanym w budynku przy ul. Jaremy 23 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 31% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372, 1834.) 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 2021r. poz. 1899), uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym udziału w wysokości 2/3 części w lokalu mieszkalnym nr 51 usytuowanym w budynku przy ul. Jaremy 23 w Krakowie położonym na działce ewidencyjnej nr 640/3, obręb 41 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078816/5, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 31% od ceny zbycia tego udziału w lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z tym 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 51 położony przy ul. Jaremy 23 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 2016 r. poz. 7759).

Najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego - zgodnie z aneksem z dnia 1.02.2016r. do umowy najmu ww. lokalu, zawartym na podstawie skierowania Wydziału Mieszkalnictwa nr ML-01.7123.1.1441.2015.AK z dnia 10.12.2015r. są: Państwo Maria Konarska-Batko i Marek Batko oraz Pan Marcin Batko.

Z analizy akt sprawy wynika, że realizacja wniosku Pana Marcina Batko może nastąpić z zastosowaniem bonifikaty, natomiast Państwu Marii Konarskiej-Batko i Markowi Batko bonifikata nie przysługuje – stosownie do przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 ww. uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 11.06.2008r., 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 właścicielem (współwłaścicielem) (...) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) na terenie województwa małopolskiego.”* Z posiadanych dokumentów wynika bowiem, że Ww. małżeństwo posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem położonym we wsi Bęczyn (gm. Brzeźnica, woj. małopolskie).

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja Ich wniosku o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków udziału w najmowanym lokalu mieszkalnym byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8² ust. 5 uchwały). Zgodnie jednak z przepisem §8² 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 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 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 najemców, 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.

Korzystając ze wskazanej możliwości, pełnomocnik Wnioskodawców wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego z bonifikatą na rzecz swoich mocodawców.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono i przedłożono Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa poglądowe zestawienie obliczeń, w którym wzięto pod uwagę wartość rynkową wnioskowanego do wykupu udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Miejskiej Kraków określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 4.05.2021r. oraz wartość rynkową posiadanej przez Wnioskodawców zabudowanej nieruchomości położonej we wsi Bęczyn określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 16.10.2020r. na kwotę: 99.476,00 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały ustalono, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości położonej we wsi Bęczyn jest niemożliwe z uwagi na jej niski stan techniczny. Zgodnie z ww. operatem szacunkowym, budynek nie może być przeznaczony na stały pobyt ludzi, zamieszkały jest tylko w okresie letnim przez 2-4 tygodnie w ciągu roku.

W dniu 6.11.2019r. Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie art.11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, pismami nr EM.B2-441-2126/10 wypowiedział Wnioskodawcom umowę najmu lokalu mieszkalnego objętego wnioskiem z powodu niezamieszkiwania w nim przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jednakże po przeprowadzeniu analizy sprawy mieszkaniowej, w szczególności na podstawie złożonych wyjaśnień, dostarczonej dokumentacji i przeprowadzonych wizji lokalu położonego przy ul. Jaremy 23/51, pismami nr EM.B2-441-2126/10 z dnia 21.02.2020r. Zarząd Budynków Komunalnych cofnął oświadczenie woli o wypowiedzeniach umowy najmu wyżej wymienionym potwierdzając jednocześnie, że pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Wnioskodawcami nadal istnieje stosunek najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Wniosek najemców 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 31%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 5.10.2021r. (opinia nr 1125/2021, znak BR.03.0014.2.5.386.2021) druga zaś w dniu 20.10.2021r. (opinia nr 1287/21, znak BR.03.0014.2.3.529.2021).

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 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 2021r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.