

ZARZĄDZENIE NR 1536/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6 czerwca 2022 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 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 29% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 29% 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 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 29% 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 248 obręb 10 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00084935/0, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 29% od ceny zbycia 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 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym położony w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) 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 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).

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008r.

Jak ustalono, na podstawie zebranych dokumentów Wnioskodawcy byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości w skład której wchodziły działki nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek- Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* oraz nieruchomości składającej się z działki nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek- Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* woj. małopolskie. Na działkach nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Jolanta Książek- Pilch Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* usytuowany jest dom mieszkalny. Jak wynika z dostarczonej umowy darowizny Rep A Nr 4042/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. Wnioskodawcy darowali ww. nieruchomości na rzecz córki, określając wartość przedmiotu darowizny na kwotę 250.000,00 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. b oraz ust. 3 ww. uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu „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) (...) 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 istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Wnioskodawców o wykup 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 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 dwa 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 Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz. Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy umowę darowizny Rep A Nr 4042/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. w której wartość darowanej nieruchomości została określona na kwotę 250.000,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 12 grudnia 2021r. wartość lokalu mieszkalnego nr 12 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie oraz udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej wynosi 409.216,00 zł.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że jak podnoszą Wnioskodawcy ww. lokal zaspakaja Ich potrzeby mieszkaniowe i z uwagi na trudną sytuację finansową nie jest możliwe nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego bez bonifikaty. Nadto w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa Zainteresowani podnieśli, że około 1998r. rozpoczęli budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego, jednak z uwagi na brak środków finansowych nie ukończyli tej inwestycji i nigdy w niej nie zamieszkali. Poinformowali, że w domu w Luborzycy aktualnie mieszka syn z rodziną.

Tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego został potwierdzony Wnioskodawcom pismem Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa znak: ML-01.7123.1.150.2019.JŻ. z dnia 19 czerwca 2019r. na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 12 położonego na os. Na Wzgórzach 26 w Krakowie z dnia 4.02.1991r. z późniejszymi aneksami. Pismem znak EM.B5.441-176/12 z dnia 28 maja 2021r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, że nie będzie podejmował działań zmierzających do wypowiedzenia Wnioskodawcom umowy najmu lokalu z uwagi, iż aktualnie nie figurują oni

w rejestrach ewidencji gruntów jako właściciele, współwłaściciele bądź użytkownicy wieczystości nieruchomości położonych na terenie gmin Powiatu Ziemskiego Krakowskiego

Ww. nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Na Wzgórzach 26/12 w Krakowie. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. lokalu. Ww. nie skorzystali również z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 29 marca 2022 r. (opinia pozytywna nr 1356/2022, znak BR.03.0014.2.5.125.2022) proponując bonifikatę w wysokości 29%, zaś druga Komisja w dniu 13 kwietnia 2022 r. (opinia pozytywna nr 1575/22, znak BR.03.0014.2.3.170.2022) proponując również bonifikatę w wysokości 29%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami 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 uzasadnionym 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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.