

ZARZĄDZENIE NR 1944/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 12 lipca 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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% 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 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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 2021 r. poz. 1899), uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 objętego KW nr KR1P/00633752/7 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1315/3, obręb 53 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW nr KR1P/00297174/3 na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 75% 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W związku z wystąpieniem przez Panią Kazimierę Burligę do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie uchwały indywidualnej dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku nr 78 przy ul. Bieżanowskiej w Krakowie w trybie bezprzetargowym i wystąpieniem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o sporządzenie rekomendacji formalno – prawnej ww. wniosku podjęto czynności wyjaśniające w wyniku których ustalono, co następuje.

Umową nr II/260/AB/7/99 z dnia 11 października 1999 r. zawartą pomiędzy Gminą Miejską Kraków, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Podgórze”, Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia w poczet członków Gminy Miejskiej Kraków i przydzielenia Gminie jako członkowi Spółdzielni lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 37 o pow. 38,80 m², usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie (zwolnionego w wyniku eksmisji) w zamian za dostarczenie Spółdzielni lokalu socjalnego nr 2 w budynku nr 4 przy ul. Parkowej dla zrealizowania przez nią wyroku eksmisyjnego. Wskazany wyżej lokal mieszkalny przy ul. Bieżanowskiej pozostawał własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Podgórze, a Gminie Miejskiej Kraków w stosunku do niego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Obejmując uprawnienia do ww. lokalu Gmina wniosła wkład budowlany w wysokości 42.623,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące sześćset dwadzieścia trzy zł).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jako ograniczone prawo rzeczowe, nie mieści się w pojęciu zasobu nieruchomości zdefiniowanego w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899). Nadto, lokale do których Gminie przysługuje takie prawo nie mogą zostać zbyte na zasadach określonych w uchwale 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Zgodnie z §1 pkt 6 ww. uchwały *„Upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem: (...) lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku oraz lokali nabytych ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1999 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już sprzedawane lokale mieszkalne lub możliwość ich sprzedaży wynika z innych przepisów niż określone niniejszą uchwałą”*.

W związku z powyższym ewentualne przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu w odrębną własność lokalu zgodnie z powołanym wyżej przepisem §1 pkt 6 zd. 2 ww. uchwały pozwoliłoby na podjęcie czynności, które umożliwiłyby rozpoznanie wniosku najemczynie na zasadach ogólnych, bowiem w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie, jak wynika z treści kw KR1P/00297174/3 była już prowadzona sprzedaż lokali. Niemniej jednak stosownie do zapisu §8¹ ust. 1 pkt 1 lit. a tiret 1-8 ww. uchwały sprzedaż powinna nastąpić bez zastosowania bonifikaty chyba, że Rada Miasta Krakowa wyraziłaby w drodze indywidualnej uchwały zgodę na zbycie ww. lokalu z zastosowaniem bonifikaty zaproponowanej przez właściwe merytorycznie Komisji Rady.

W realizacji ww. wniosku skierowano przedmiotową sprawę pod obrady właściwych merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa celem jej zaopiniowania. Na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego jakie miało miejsce w dniu 29 września 2020 r.

zawieszono rozpatrzenie wniosku w niniejszej sprawie do czasu przeprowadzenia przez Wydział Mieszkalnictwa procedury dotyczącej nabycia prawa własności ww. lokalu przez Gminę tj. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pełną własność.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 8091/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. doszło m.in. do wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku położonym przy ul. Biezanowskiej 78 w Krakowie. Koszty ww. umowy przypadające na przedmiotowy lokal wyniosły łącznie z wniesionym wkładem budowlanym 43.163,26 zł.

W toku realizacji niniejszego wniosku zlecono również wycenę ww. lokalu mieszkalnego. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 8 grudnia 2021 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Sławomira Szulca wartość rynkowa ww. lokalu wynosi 289.200,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście zł 00/100).

W związku z wypełnieniem ww. zaleceń Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego jakie zapadły na posiedzeniu w dniu 29 września 2020 r. wniosek najemczynie 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 75%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 12 kwietnia 2022 r. (opinia nr 1386/2022, znak BR.03.0014.2.5.155.2022) druga zaś Komisja w dniu 25 maja 2022 r. (opinia nr 1621/22, znak BR.03.0014.2.3.216.2022). Komisje do ustalenia wysokości proponowanej bonifikaty w oparciu o stosowany algorytm przyjęły wartość rynkową lokalu w kwocie 289.200,00 zł z uwzględnieniem poniesionych przez Gminę Miejską Kraków nakładów na lokal w kwocie 43.163,26 zł.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. 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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.