

ZARZĄDZENIE NR 2630/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 września 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 8 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 36 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 77% 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 i 1561) 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 8 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 36 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 77% 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 8 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 36 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 77% 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 i 1561) 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, z 2022 r. poz. 1846), uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 36 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 120, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076774/4, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 77% 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 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 8 położony w budynku usytuowanym na os. Szkolnym 36 w Krakowie był już raz przedmiotem sprzedaży na rzecz [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta], którą sfinalizowano umową z dnia 3 lipca 2019 r. Rep. A Nr 2780/2019. Sprzedaż odbyła się na zasadach ogólnych z zastosowaniem 90% stawki bonifikaty. Po nabyciu ww. lokalu Wnioskodawczyni darowała ww. lokal mieszkalny na rzecz swojej córki aktem notarialnym Rep. A Nr 2789/2019 z dnia 3 lipca 2019 r.

Po zawarciu ww. umowy ujawniono okoliczności prawne i faktyczne wskazujące na to, że Wnioskodawczyni w dniu nabycia ww. lokalu nie spełniała przesłanek do uzyskania 90% bonifikaty przy jego wykupie, bowiem po dniu 3 października 2003 r. pozostawała w 1/6 części udziału współwłaścicielem samodzielnego lokalu nieszklanego [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] w Krakowie, który otrzymała w wyniku darowizny od swej matki. W świetle zapisu §8² ust. 1 pkt 1 lit. a 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 (tj. z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759) powyższa okoliczność stanowiła przeszkodę uniemożliwiającą udzielenie bonifikaty.

Pismem z dnia 14 lutego 2020 r. Prezydent Miasta Krakowa złożył względem nabywczyni oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych ww. umowy sprzedaży. W wyniku powyższego oświadczenia nabywczyni i Gmina Miejska Kraków prowadziły korespondencję w zakresie uregulowania stanu prawnego zbytego lokalu. Ostatecznie strony doszły do porozumienia i wyraziły wolę zawarcia ugody notarialnej na mocy, której stosunki prawne łączące Gminę Miejską Kraków i [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] wróćą do tych sprzed stanu sprzedaży.

W konsekwencji powyższego aktem notarialnym z dnia 17 czerwca 2021 r. Rep. A Nr 4550/2021 córka [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] przeniosła własność ww. lokalu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, a Gmina w zamian zwróciła nabywczyni wszystko to, co od Niej uzyskała w wyniku wcześniejszej umowy sprzedaży.

Zawarcie powyższej ugody skutkuje tym, iż umowa najmu łącząca Gminę z Wnioskodawczynią jest nadal w mocy, a Wnioskodawczyni zachowuje prawo do ubiegania się o nabycie najmowanego lokalu na zasadach wynikających z ww. uchwały.

[Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] została poinformowana o przyczynach wyłączających możliwość

nabycia najmowanego przez Nią lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku położonym na os. Szkolnym 36 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z 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 (tj. z 2016 r. Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7759).

Jak wskazano wyżej [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] po dniu 3 października 2003 r. pozostawała współwłaścicielem w wysokości 1/6 cz. udziału nieruchomości lokalowej położonej na [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] w Krakowie.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 powołanej 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) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”.

W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta] 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 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, 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 [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta*] wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnym na Jej rzecz z zastosowaniem bonifikaty.

Odnosząc się do pierwszego z ww. kryteriów ustalono, iż umową darowizny z dnia 30 kwietnia 2012 r. Rep. A Nr 1523/2012 Wnioskodawczyni nabyła 1/6 cz. udziału w lokalu mieszkalnym położonym na [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta*] w Krakowie. Następnie aktem notarialnym z dnia 22 sierpnia 2012 r. Rep. A Nr 3680/12 darowała przysługujący Jej udział siostrze. W akcie notarialnym wartość przedmiotu darowizny określono na kwotę 47.000,00 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy zł 00/100).

Mając na uwadze drugi z ww. kryteriów Wnioskodawczyni w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wskazała, że nie posiada żadnych innych nieruchomości, z których mogłaby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, a udział w lokalu mieszkalnym położonym na [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta*] w Krakowie nieodpłatnie przeniosła na rzecz siostry.

Wnioskodawczyni podniosła, że pozostaje w trudnej sytuacji zdrowotnej, która znacząca wpływa na Jej sytuację finansową, wobec czego wnosi o uwzględnienie tej okoliczności przy rozpoznaniu wniosku.

Wnioskodawczyni posiada aktualny tytuł prawny do lokalu, który stanowi umowa najmu z dnia 10 września 1996 r., która na podstawie skierowania z dnia 12 lipca 2021 r. znak ML-01.7123.1.107.2021.AB została aneksowa w dniu 6 sierpnia 2021 r.

Z pisma Zarządu Budynków Komunalnych z dnia 27 stycznia 2022 r. znak FM.6-443-2/9/22 wynika, iż [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył: Bartosz Podstolak – Główny Specjalista w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta*] nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Szkolnym 36/8 w Krakowie, jak również nie uzyskała obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Ponadto wskazano, że w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remont w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

Wniosek najemczyni 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 77%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 28 czerwca 2022 r. (opinia nr 1453/2022, znak BR.03.0014.2.5.222.2022) druga zaś w dniu 6 lipca 2022 r. (opinia nr 1706/22, znak BR.03.0014.2.3.301.2022).

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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.