

ZARZĄDZENIE NR 3660/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 grudnia 2022r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchylenia uchwały nr CXIV/2995/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 42% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchylenia uchwały nr CXIV/2995/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 42% 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 uchylecia uchwały nr CXIV/2995/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 42% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1899, z 2022r. poz. 1846 i 2185) uchwała się, co następuje.

§ 1. Uchyła się uchwałę nr CXIV/2995/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty.

§ 2. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51, usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 11/15, obręb 54 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00210017/2, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 42% od ceny lokalu, a także od ceny sprzedaży związanej 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 11.06.2008 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).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 51 położony w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1899 z 2022r. poz. 1846 i 2185) 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 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 przedmiotowej sprawie Najemcy złożyli do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 4 grudnia 2013r. wniosek o indywidualne rozpatrzenie sprawy nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Centralnej 34/51 od Gminy Kraków. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w oparciu o ówczasie zgromadzone dokumenty za pismem Dyrektora Magistratu znak BR-03.0004.150.2013 z dnia 08.06.2015r. została przekazana Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa informacja dotycząca podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz Najemców z zastosowaniem bonifikaty przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Rozpatrując sprawę Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały udzielenie bonifikaty przy zbyciu ww. lokalu w wysokości 53% (opinie z 09.06.2015r. i z 23.06.2015r.).

Komisje ustalając bonifikatę w wysokości 53% uwzględnili przyjętą na podstawie średniej wartości 1 m² lokali położonych w tamtym rejonie wartość szacunkową najmowanego lokalu w kwocie 159.255,00 zł oraz wartość działki nr 79/3 w kwocie 58 809,00 zł położonej w miejscowości Krasieniec Zakupny. Wartość działki została określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 2 kwietnia 2015r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca określał wartość tej działki, jako przedmiot własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość prawa własności gruntu stanowiącego działkę nr 79/3 określono na kwotę 58 809,00 zł, przy czym Rzeczoznawca pominął fakt, że według stanu na dzień nabycia spadku przez Najemczynię przedmiotowa działka była zabudowana budynkiem mieszkalnym. W konsekwencji fakt zabudowy nie został uwzględniony przy ustaleniu 53% bonifikaty.

Po wydaniu opinii przez Komisje Najemcy w piśmie z dnia 03.08.2015r. oświadczyli, że nie wyrażają zgody na zaproponowaną bonifikatę podając w uzasadnieniu, że ich zdaniem zaproponowana bonifikata jest dla nich wysoce krzywdząca. Pismem z dnia 21.08.2015r. Najemcy wystąpili do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o ponowne rozpatrzenie niniejszej sprawy. Pismem z dnia 29.09.2015r. znak BR-03.0004.15.2013.2015 Prezydent Miasta Krakowa poinformował Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, że opisane przez Wnioskodawców okoliczności pozostają bez wpływu na przekazaną wcześniej informację z dnia 8 czerwca 2015r. W konsekwencji przedmiotowa sprawa nie została skierowana przez Przewodniczącego pod ponowne obrady Komisji.

Wnioskodawcy w piśmie z dnia 05.08.2016r. zawnioskowali o zawieszenie postępowania w sprawie zbycia ww. lokalu mieszkalnego, wskazując na problemy finansowe. W dniu 26 marca 2018r. Najemczynie poinformowała o podjęciu decyzji o wykupie zajmowanego lokalu uzależniając ostateczne przedstawienie stanowiska od wartości lokalu ustalonej na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.

W dniu 24 października 2018r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr CXIV/2995/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty. W wykonaniu tej uchwały prowadzone były czynności zmierzające do przeznaczenia do zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W toku tych czynności w 2019r. zostały złożone oświadczenia przez najemców, na podstawie których ustalono, że oprócz ujawnianej dotychczas własności nieruchomości w miejscowości Krasieniec Zakupny 7, Najemczyni jest osobą uprawnioną w 1/8 części do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego usytuowanego w Krakowie na os. Kazimierzowskim 18. Przedmiotowa okoliczność nie była uwzględniona w 2015r. przez Komisję Rady Miasta Krakowa przy proponowaniu 53% bonifikaty.

Pismem z dnia 12.09.2021r. Najemcy wystąpili z wnioskiem do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o ponowne indywidualne rozpatrzenie ich sprawy.

Jak wyżej wskazano Najemczyni posiadała nieruchomość w miejscowości Krasieniec Zakupny 7 oraz udział 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na os. Kazimierzowskim 18 w Krakowie. Jak wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 15 kwietnia 2004r. sygn. akt INs 280/04/N Najemczyni nabyła w udziale ¼ części spadek po swoim ojcu - zmarłym 2 grudnia 2003r. w Krakowie na podstawie ustawy wprost. Przedmiotowy spadek nabyły Jego żona oraz trzy córki, wszystkie po ¼ części w stosunku do całości spadku wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym. W skład masy spadkowej po zmarłym wchodziło gospodarstwo rolne położone w miejscowości Krasieniec Zakupny składające się z zabudowanej działki nr 79/1 objętej kw Nr 11798 oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na os. Kazimierzowskim 18 w Krakowie.

Z przedłożonej przez Najemców umowy częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności z dnia 29.04.2008r. sporządzonej do Rep. A Nr 2987/08 wynika, iż częściowy dział spadku (zniesienie współwłasności) został dokonany w ten sposób, że zabudowana działka nr 79/1 uległa podziałowi na działki numer: 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8. Najemczyni otrzymała na wyłączną własność działkę nr 79/3 o pow. 0,2081ha zabudowaną starym domem mieszkalnym oznaczonym nr 7 oraz starą stodołą. Wartość przedmiotowej nieruchomości w umowie częściowego działu spadku określono na kwotę: 200000,00 zł (pkt VII. i IX. Umowy). Przedmiotowa działka została odłączona do odrębnej księgi wieczystej z wpisem Najemczyni, jako jej właścicielki. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na rozbieżność, jaka występuje pomiędzy wskazaną w umowie wartością przedmiotu umowy, a wartością nieruchomości określoną w wycenie z dnia 2 kwietnia 2015r. sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz wycenie z dnia 14 lutego 2014r. sporządzonej przez innego rzeczoznawcę, w której wartość rynkową nieruchomości oszacowano na kwotę 67 200,00 zł.

W związku z częściowym działem spadku Najemczyni nadal pozostała współwłaścicielką w 1/8 części (powstałych z podziału zabudowanej działki nr 79/1) działek nr 79/4, 79/5, 79/6, 79/7 i 79/8 objętych wspólną księgą wieczystą. Wedle oświadczeń zawartych w poniżej opisanych aktach notarialnych w dacie ich zbycia były niezabudowane. Zbycie tego udziału nastąpiło na podstawie następujących umów notarialnych:

- umową sprzedaży z dnia 19.10.2010r. sporządzoną do Rep. A Nr 7786/2010 Najemczyni sprzedała swój udział wynoszący 1/8 części w niezabudowanych działkach nr 79/6 i nr 79/7 za cenę 33.750,00 zł oraz udział 1/24 części w niezabudowanej działce nr 79/8 za cenę 1.250,00 zł,
- umową sprzedaży z dnia 25.02.2011r. sporządzoną do Rep. A Nr 1562/2011 Najemczyni sprzedała posiadany udział wynoszący 1/8 części niezabudowanych działkach nr 79/5 i nr

79/10 (powstała z podziału działki nr 79/4 na działki 79/9 i 79/10) za cenę 11.500,00 zł oraz udział 1/24 część w działce nr 79/8 za cenę 1.250,00 zł,

- umową sprzedaży i aktem ustanowienia hipoteki z dnia 22.10.2012r. sporządzoną do Rep. A Nr 8749/2012 Najemczynie sprzedała posiadany udział wynoszący 1/8 części w działce nr 79/9 za cenę 14.625,00 zł oraz udział 1/24 część w działce nr 79/8 za cenę 1.250,00 zł.

Łączna kwota uzyskana ze zbycia posiadanych udziałów w niezabudowanych działkach nr 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10 (powstałych w wyniku podziału odziedziczonej działki 79/1) wynosi 63.625,00 zł.

W świetle obowiązujących przepisów uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759) w sprawie Najemców zachodzą dwie negatywne przesłanki, wyłączające z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) i lit. c) oraz ust. 3 i 4 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanymi przepisami „*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 (...):*

b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)

c) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (...)”.

Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Zgodnie natomiast z §8² ust. 4 uchwały wyłączenie to odnosi się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji. Jak powyżej opisano w 2019 roku ujawniono, że zachodzi dodatkowa przesłanka wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. c) powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą, ze względu na posiadanie przez Najemczynie 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na os. Kazimierzowskim 18 w Krakowie. W świetle wyceny z dnia 12.11.2021r. wartość udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego została określona na kwotę 35 765,13 zł.

Wobec powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemców 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 11.06.2008 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 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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń (w 3 wariantach) stanowiące załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz ww. lokalu nr 51 przy ul. Centralnej 34 w Krakowie z bonifikatą pozostaje w kompetencjach merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono przygotowaną informację celem skierowania pod obrady Komisji.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz Wnioskodawców z zastosowaniem 42% bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 5 lipca 2022 r. (opinia pozytywna nr 1479/2022, znak BR.03.0014.2.5.248.2022), zaś druga Komisja w dniu 14 września 2022 r. (opinia pozytywna nr 1761/22 znak BR-03.0014.2.3.356.2022).

Pismem z dnia 3 listopada 2022r. Państwo Bożena i Zdzisław Kiercowie poinformowali o akceptacji wysokości bonifikaty zaproponowanej przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa.

W związku z ujawnieniem dodatkowej okoliczności związanej z posiadaniem nieruchomości nieuwzględnionej przez Komisje Rady Miasta Krakowa w 2015r. zasadnym jest także uchylenie uchwały nr CXIV/2995/18 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 51 usytuowanego w budynku przy ul. Centralnej 34 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 53% bonifikaty.

Natomiast, wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym 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.