

ZARZĄDZENIE NR 2022/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 lipca 2023 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 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 36 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572) 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 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 36 % 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 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 36 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 17 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 92 obręb 45, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00082927/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 36 % 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 (tekst jednolity 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 położony w budynku na os. Słonecznym 17 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 2023 r. poz. 344, 1113) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawca został poinformowany o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku położonym na os. Słonecznym 17 w Krakowie z zastosowaniem bonifikaty z następujących względów.

W toku postępowania ustalono, iż Wnioskodawcy przysługiwał udział w wysokości 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego 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 Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] oraz, że jest współwłaścicielem działki [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali], gm. Sułkowice w udziale wynoszącym 1/4 części Posiadany udział w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego Wnioskodawca zbył w drodze darowizny na rzecz córki aktem notarialnym Rep. A Nr 1652/2015 z dnia 23 grudnia 2015r. w którym podano wartość przedmiotu darowizny na kwotę 125 000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100). Natomiast wartość prawa własności nieruchomości położonej [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 25 marca 2022r. przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 148 000,00 zł (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych 00/100), wobec czego wartość udziału przysługującego Wnioskodawcy wynosi 37 000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Natomiast zgodnie z wyceną z dnia 8 listopada 2022 r. wartość najmowanego lokalu położonego na os. Słonecznym 17/12 w Krakowie wynosi 298 790,00 zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi przesłanka wyłączająca 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. 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego. (...) oraz uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą

nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.” W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Wnioskodawcy o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenie rynkowej określonej 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 najemca pismem złożonym dnia 14 lipca 2016r. wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz z bonifikatą, jednakże w trakcie postępowania w przedmiotowej sprawie najemca wstrzymał się z jego realizacją. Dopiero w 2021r. dostarczył brakujące dokumenty.

Zainteresowany przedłożył do akt prowadzonej sprawy akt notarialny Rep. A Nr 1652/2015 z dnia 23 grudnia 2015r., w którym podano wartość udziału w wysokości ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 90 usytuowanego w budynku położonym na os. Mistrzejowice 10 w Krakowie na kwotę 125 000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100) oraz operat szacunkowy z dnia 25 marca 2022r. określający wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości *[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]*, gm. Sułkowice na kwotę 148 000,00 zł (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych 00/100). Wobec powyższego wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/4 części wyżej powołanej nieruchomości została określona na kwotę 37 000,00 zł. (słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych 00/100).

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 4 kwietnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 1722/2023, znak BR.03.0014.2.5.86.2023) proponując bonifikatę w wysokości 36 %, zaś druga Komisja w dniu 26 kwietnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 2008/23, znak BR.03.0014.2.3.104.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 36%.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, należy wyjaśnić, iż obecnie najemca posiada udział w nieruchomości, którą można wykorzystać na cele mieszkaniowe. Jak poinformował Zarząd Budynków Komunalnych w trakcie przeprowadzonych czynności wyjaśniających ustalono, że Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu najmowanym od Gminy Miejskiej Kraków i nie znalazł podstaw do wszczęcia postępowania mającego na celu wypowiedzenie umowy najmu.

Tytuł prawny do lokalu położonego na os. Słonecznym 17/12 w Krakowie, został potwierdzony przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.11.2016.JZ z dnia 25 lutego 2016r.

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 projektu ww. 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.

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.