

ZARZĄDZENIE NR 2066/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 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 5 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 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 5 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% 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 5 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 74% 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 2023 r. poz. 40, 572) 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 2023 r. poz. 344, 1113), uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 8/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00231490/4, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 74% 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 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 5 położony w budynku przy ul. Puskarskiej 3 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że najemca pozostaje współwłaścicielem w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$ część w nieruchomości (stanowiącej gospodarstwo rolne) położonej w miejscowości Harbutowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z siedemnastu działek o łącznej o pow. 2,27 ha, w tym m.in. działki nr 3448 o pow. 0,23 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. Puskarskiej 3/5 z bonifikatą z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 3 ww. uchwały, w świetle którego „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 (...)” położonej na terenie województwa małopolskiego. Zatem zgodnie z powołanym wyżej przepisem prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemcy 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 czerwca 2008 r. „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”.

Korzystając ze wskazanej możliwości, wnioskodawca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz.

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 najemców.

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 najemcy

posiadają 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 i przedłożono Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Budżetowej poglądowe zestawienie obliczeń, w którym wzięto pod uwagę wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 25 listopada 2022 r. na kwotę 291.970,00 zł oraz wartość posiadanego przez wnioskodawcę udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 3448 o pow. 0,23 ha położonej w miejscowości Harbutowice określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 30 sierpnia 2019 r. na kwotę 46.500,00 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z opisanej wyżej nieruchomości jest niemożliwe, albowiem jak wynika z pisma z dnia 3 lutego 2020 r. znak ML-01.7123.1.126.2019.DD „zgodnie z przedłożoną opinią rzeczoznawcy majątkowego zawartą w operacie szacunkowym budynek położony w miejscowości Harbutowice nr 134 jest w bardzo złym stanie technicznym i najkorzystniejszym sposobem zagospodarowania nieruchomości jest rozbiórka budynku (przy czym brak jest decyzji rozbiórkowej). W budynku stwierdzono m.in. nieszczelność i ubytki dachu, całkowite przegnicie stropu, drewnianych posadzek, całkowite zużycie tynków wewnętrznych, powłok malarskich, instalacji wewnętrznych, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej. Obiekt nie nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem urbanistycznym”. Ponadto najemca nie jest wyłącznym właścicielem tej nieruchomości, co uniemożliwia samodzielne decydowanie o jej wykorzystaniu i dalszym losie zabudowań.

Wniosek najemcy 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 74%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 30 maja 2023 r. (opinia nr 1767/2023, znak BR.03.0014.2.5.131.2023) druga zaś w dniu 14 czerwca 2023 r. (opinia nr 2053/23, znak BR.03.0014.2.3.149.2023).

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, luty z 2022 r. poz. 2206).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.