

ZARZĄDZENIE NR 2588/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 8 września 2023r.

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 61 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 31% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 61 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 31% 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 61 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 31% 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 2023r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762) uchwała się, co następuje.

§ 1.1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 61, usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 145/2, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00070366/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 31% 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 (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 61 położony w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762) zbywany będzie na rzecz jego Najemczyni, której 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Najemczyni lokalu mieszkalnego nr 61, zlokalizowanego w budynku na os. Ogrodowym 15 w Krakowie złożyła wniosek do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały z powodu istnienia przyczyn wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, określonych w szczególności w treści przepisu §8² uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z 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).

Zgodnie ze znajdującą się w aktach sprawy, umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 05.08.2009r. do Repertorium A 13654/2009 Najemczyni była na podstawie umowy zniesienia współwłasności z dnia 06.03.2007r. Rep. A 748/2007 właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewid. Podgórze obr. 41 utworzonej z działki nr 68/4 o pow. 0,0426 ha. Z powołanego w pkt II. umowy darowizny zaświadczenia wydanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Stare Miasto w dniu 20.07.2009 r. za nr PO/4350-428/09SS wynika, że umową z dnia 06.03.2007 r. Rep. A 748/2007 Najemczyni działająca w imieniu własnym oraz w imieniu siostry zniosła współwłasność nieruchomości składającej się z działki nr 68/1, która to działka uległa podziałowi na działki nr 68/3 i nr 68/4 w ten sposób, że nieruchomość utworzoną z działki nr 68/3 nabyła siostra Wnioskodawczyni, zaś nieruchomość utworzoną z działki nr 68/4 nabyła Wnioskodawczyni. Z treści umowy z dnia 06.03.2007r. Repertorium A Nr 748/2007 dotyczącej zniesienia współwłasności działek nr 68/3 oraz 68/4 wynika, że były to działki niezabudowane.

Jak ustalono na podstawie ww. umowy darowizny Wnioskodawczyni zbyła działkę nr 68/4 na rzecz córki. Zgodnie z umową działka nr 68/4 zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodziennym, piętrowym, w zabudowie bliźniaczej z garażami parterowymi i użytkowym poddaszem, murowanym, o powierzchni użytkowej około 153 m², wybudowanym na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa o pozwoleniu na budowę nr 1931/06 z dnia 24.10.2006 roku znak AU-01-2-EWL.73531-1003/06, przy ul. Braterstwa Broni. Zgodnie z pkt V umowy wartość przedmiotu darowizny została wskazana na kwotę 300.000 zł.

Wydział Skarbu Miasta w toku czynności wyjaśniających zwrócił się do Wnioskodawczyni o wyjaśnienie, czy przed podziałem i zniesieniem współwłasności w 2007r. działka nr 68/1 była zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej lub rozpoczęto na niej budowę budynku mieszkalnego, na co wskazywałaby data wydania decyzji Prezydenta Miasta Krakowa o pozwoleniu na budowę nr 1931/06 z dnia 24.10.2006 r. znak AU-01-2-EWL.73531-1003/06. Jak wyjaśniła Wnioskodawczyni, oraz zgodnie z

ustaleniem na podstawie umowy z dnia 06.03.2007r. w dacie zawarcia umowy o zniesieniu współwłasności, tj. w dniu 6 marca 2007r. działka nr 68/4 była niezabudowana. Natomiast według stanu na dzień darowizny tj. na dzień 05.08.2009r. na działce nr 68/4 usytuowany był budynek mieszkalny. Działka nr 68/3, wedle deklaracji stron umowy z 2007r., była niezabudowana.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnoskodawczyni negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„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 (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

Zatem w świetle powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemczyni 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.

Wartość wnioskowanego do nabycia lokalu mieszkalnego położonego na os. Ogrodowym 15/61 w Krakowie, określono na kwotę 505 992 zł (operat szacunkowy z dnia 19 października 2022r.), zaś wartość zabudowanej działki nr 68/4 w wysokości 300.000,00 zł przyjęto z aktu darowizny z 2009 r.

W związku z faktem, iż wydanie opinii w sprawie zbycia na rzecz ww. lokalu nr 61 na os. Ogrodowym 15 w Krakowie z bonifikatą pozostaje w kompetencjach merytorycznie właściwych w sprawach tego rodzaju Komisji Rady Miasta Krakowa, przedłożono stosowną informację celem skierowania jej 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 lokalu mieszkalnego na rzecz Wnioskodawczyni. Komisje zaproponowały udzielenie przy sprzedaży 31% bonifikaty. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek w dniu 30 maja 2023 r. (opinia pozytywna nr 1768/2023, znak BR.03.0014.2.5.132.2023), zaś druga Komisja w dniu 14 czerwca 2023 r. (opinia pozytywna nr 2056/23 znak BR-03.0014.2.3.152.2023).

Najemczyni poinformowała o akceptacji wysokości bonifikaty zaproponowanej przez Komisje.

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. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497, z 2022r. poz. 2206).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.