

ZARZĄDZENIE NR 446/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 12 lutego 2024 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 176 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 47 % 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, 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 176 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 47 % 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 176 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 29 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 47 % 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, 1463, 1688) 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 176 usytuowanego w budynku na os. Kazimierzowskim 29 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 190 obręb 8, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 47 % 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 CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 9140 oraz z 2023r. poz. 9183).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 176 o powierzchni użytkowej 36,69 m² położony w budynku na os. Kazimierzowskim 29 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 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) 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 CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 9140 oraz z 2023r. poz. 9183).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż najemczynie Pani (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta) była współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr 45 o pow. 44,15 m² usytuowanego w budynku położonym (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta) w udziale wynoszącym 1/32 części, który to udział zbyła umową sprzedaży Rep A nr 12169/2020 z dnia 23 września 2020r. Zgodnie z treścią ww. umowy wartość udziału wynoszącego 1/32 części w przedmiotowej nieruchomości lokalowej została określona na kwotę 7 666,66 zł.

W przedmiotowej sprawie poinformowano Panią (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta) o przyczynach wynikających z uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Ww. zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 10 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 świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemcy o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§10 ust. 5 uchwały nr CII/2804/22).

Zgodnie z przepisem § 10 ust. 7 uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa, 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 § 10 ust. 8 uchwały Nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa 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 Wnioskodawczyni pismem z dnia 9 maja 2023r. wystąpiła do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz z bonifikatą.

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 21 listopada 2023 r. (opinia pozytywna nr 1933/2023, znak BR.03.0014.2.5.297.2023) proponując bonifikatę w wysokości 47%, zaś druga Komisja w dniu 5 grudnia 2023r. (opinia pozytywna nr 2224/2023, znak BR.03.0014.2.3.320.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 47%.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, Wnioskodawczyni w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa podniosła, że w żaden sposób nie korzystała z nieruchomości 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 wylączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta)* w Krakowie, a Jej centrum życiowe stanowi lokal na os. Kazimierzowskim 29/176 w Krakowie w którym zamieszkuje od ponad 30-tu lat.

Wnioskodawczyni posiada aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Kazimierzowskim 29/176 w Krakowie, co wynika ze skierowania Wydziału Mieszkalnictwa znak ML-01.7123.1.309.2016.EP z dnia 6 września 2017r. i zawartego w dniu 17 października 2017r. aneksu do umowy najmu z dnia 13 sierpnia 1991r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych wynika, że Ww. począwszy od dnia 1 stycznia 2017r. nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy

Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Kazimierzowskim 29/176 w Krakowie, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie otrzymała obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Jednocześnie tamt. Jednostka poinformowała, że w 2022r. wykonano remont za środki Gminy Miejskiej Kraków w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. Wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień nabycia lokalu i zgodnie z uchwałą kwota odpowiadająca poniesionym nakładom przez okres 10 lat zostanie zwrócona.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii właściwych Komisji – wymaganych przepisami uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa 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. 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 2024 r. poz. 101).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.

