

ZARZĄDZENIE NR 452/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 13 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 33a usytuowanego w budynku na os. Centrum C 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 16 % 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 33a usytuowanego w budynku na os. Centrum C 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 16 % 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 33a usytuowanego w budynku na os. Centrum C 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 16 % 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 33a usytuowanego w budynku na os. Centrum C 6 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 174 obręb 50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 16 % 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 33a o powierzchni użytkowej 30,36 m² położony w budynku na os. Centrum C 6 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, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) 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 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).

Ww. lokal powstał w wyniku adaptacji pomieszczeń strychowych wykonanej przez *(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 oparciu o decyzję Urzędu Dzielnicowego nr GP-VI-8381/1397/83 z dnia 16 września 1983r. w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji obejmującej adaptację strychu na mieszkanie w budynku nr 6 na os. Centrum C w Krakowie. Nowopowstały lokal mieszkalny uzyskał pozwolenie na użytkowanie decyzją Urzędu Dzielnicowego nr GP-8331/329/86 z dnia 29 marca 1986r.

Jak ustalono na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłej matce *(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)* był współwłaścicielem w 1/4 części nieruchomości oznaczonej jako działka *(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)* zabudowanej budynkiem mieszkalnym *(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)* wartość odziedziczonej nieruchomości została ustalona na kwotę 300 000,00 zł, a zatem wartość przysługującego *(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)* udziału w wysokości 1/4 części wynosiła 75 000,00 zł.

Nadto w oparciu o dostarczony przez najemców opis techniczny do projektu adaptacji suszarni na mieszkanie, kosztorys przeprowadzonej inwestycji oraz w oparciu oględziny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił wartość poniesionych przez inwestorów nakładów w wysokości 56 985,00 zł. Przedmiotowe nakłady w przypadku przeznaczenia ww. lokalu do zbycia będą zaliczone na poczet ceny nabycia lokalu w świetle art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

W przedmiotowej sprawie poinformowano Ww. 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. b oraz ust. 3 i 4 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 (...) Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego i odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądowo separacji.”

W świetle zatem 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 cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§10 ust. 5 uchwały).

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. Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, Wnioskodawcy w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa podnieśli, że od 1977r. Pan *(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)* nie zamieszkiwał w domu rodzinnym, a w najmowanym lokalu mieszkalnym zamieszkuje od 1986r.

Korzystając ze wskazanej możliwości Wnioskodawcy pismem z dnia 7 czerwca 2023r. wystąpili do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich 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 19 grudnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 1966/2023, znak BR.03.0014.2.5.328.2023) proponując bonifikatę w wysokości 16%, zaś druga Komisja w dniu 16 stycznia 2024r. (opinia pozytywna nr 2253/2024, znak BR.03.0014.2.3.8.2024) proponując również bonifikatę w wysokości 16%.

Ww. posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Centrum C 6/33a w Krakowie, co wynika z pisma Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa znak ML-01.7123.1.55.2023.SP z dnia 24 lutego 2023r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 13 lipca 2023r. znak FM.6-443-7/47/23 wynika m.in., że Ww. począwszy od dnia 1 stycznia 2017r. nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu ww. lokalu mieszkalnego, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie otrzymali obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Jednocześnie, poinformowano, że w okresie ostatnich 10 lat nie wykonano remontu za środki Gminy Miejskiej Kraków w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

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.