

ZARZĄDZENIE NR 553/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 lutego 2024r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym 2/3 części lokalu mieszkalnego nr 20 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 46 % 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 2/3 części lokalu mieszkalnego nr 20 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 46 % 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 2/3 części lokalu mieszkalnego nr 20 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 6 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 46 % 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 2/3 części lokalu mieszkalnego nr 20 usytuowanego w budynku na os. Hutniczym 6 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 21 obręb 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 46 % od ceny zbycia 2/3 części 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 ich 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 20 położony w budynku na os. Hutniczym 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 ich najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 9140 oraz z 2023r. poz. 9183).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż najemcami ww. lokalu mieszkalnego są Państwo (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) Wobec powyższego nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego nastąpi w udziałach wynoszących po 1/3 części.

Jak ustalono Pan (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) w wyniku spadku na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 8 maja 2019r. sygn. Akt I Ns 458/18 oraz umowy darowizny Rep A 2500/2020 z dnia 13 marca 2020r. był współwłaścicielem w 3/32 częściach oraz w 60/640 częściach nieruchomości położonej w (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*). Następnie umową sprzedaży Rep A 12253/2020 z dnia 20 listopada 2020r. Pan (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) zbył cały swój udział w ww. nieruchomości w wysokości 120/640 (tj. 6/32) za cenę 9 375,02 zł. Z treści ww. umowy wynika, że ww. działki były zabudowane budynkami mieszkalno-gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki.

Zgodnie z treścią ww. umowy darowizny z dnia 13 marca 2020r. wartość nabytego udziału wynosząca 3/32 części została określona na kwotę 20 000,00 zł. Natomiast zgodnie z ww. umową sprzedaży z dnia 20 listopada 2020r. wartość zbytego udziału w wysokości 120/640 (tj. 6/32) określono na kwotę 9 375,00 zł. Według oświadczenia wnioskodawcy z dnia 9 sierpnia 2023r. wartość nieruchomości określona w umowie darowizny była wartością hipotetyczną niepotwierdzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Natomiast wynikająca z umowy sprzedaży wartość zbytego udziału w kwocie 9 375,00 zł wynikała z chęci szybkiej sprzedaży osobie znajomej i nie była kwestionowana przez Urząd Skarbowy.

W przedmiotowej sprawie poinformowano Państwa (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy*

inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta) o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Państwa (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b 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 (...) 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 sądownie separacji.”

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Państwa (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków w udziale 2/3 części najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§10 ust. 5 uchwały). Natomiast negatywna przesłanka nie odnosi się do Pana (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) któremu do 1/3 części nabywanego udziału w ww. lokalu mieszkalnym przysługuje 50% bonifikaty.

Zgodnie z przepisem § 10 ust. 7 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 ich najemców „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 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 ww. 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 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 Państwo (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) pismem z dnia 26 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 21 listopada 2023 r. (opinia pozytywna nr 1934/2023, znak BR.03.0014.2.5.298.2023) proponując bonifikatę w wysokości 46%, zaś druga Komisja w dniu 5 grudnia 2023 r. (opinia pozytywna nr 2225/2023, znak BR.03.0014.2.3.321.2023) proponując również bonifikatę w wysokości 46%.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, Wnioskodawcy w wystąpieniu do Rady Miasta Krakowa podnosili, iż Pan (*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 wyłączyła: Beata Wątor – starszy inspektor Referat Zbywania Lokali /Wydział Skarbu Miasta*) nie zamieszkiwał w domu rodzinnym od lat 70-tych, a centrum życiowe Jego rodziny stanowi lokal na os. Hutniczym 6/20.

Ww. posiadają aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Hutniczym 6/20 w Krakowie, co wynika ze skierowania Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa znak ML-01.7123.1.31.2021.JJ z dnia 9 czerwca 2021r. i zawartego w dniu 7 lipca 2021r. aneksu do umowy najmu z dnia 3 grudnia 1996r.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie 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 tamt. Jednostka poinformowała, 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.