ZARZĄDZENIE NR 2936/2025
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 08 grudnia 2025 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 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) 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 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 89% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym usytuowanego w budynku na os. Na Skarpie 17 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 10/1, obręb 48, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 89% od ceny zbycia lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w 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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym położony w budynku na os. Na Skarpie 17 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) może zostać zbyty na rzecz jego najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu. Wnioskodawczyni posiada aktualny tytuł prawny do lokalu, którym jest umowa najmu z dnia 20 czerwca 2006 r., aneksowana w dniu 20 czerwca 2016r. Sprzedaż lokalu na rzecz najemcy następuje w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy oraz 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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2016 r. poz. 7759).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że Wnioskodawczyni była współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/192 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie. Przedmiotowy udział zbyła aktem notarialnym w dniu 13 listopada 2024 r. za kwotę 4 500,00 zł (słownie: cztery tysiące pięćset złotych).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie zachodzi negatywna przesłanka do zbycia lokalu z bonifikatą w wysokości 90%.

Zgodnie § 8^2 ust. 1 pkt 1 lit. b, ust. 3 ww. uchwały *„nie udziela się bonifikaty w przypadku zbycia przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, jeżeli tenże najemca (...) po dniu 3 października 2003r. pozostawał lub jest (...) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego”*.

W świetle ww. przepisów prawa nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego jest możliwe po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (§ 8^2 ust. 8 uchwały). Zgodnie z tym przepisem *„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 Wnioskodawczyni pismem z dnia 17 września 2024 r. wystąpiła do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz z bonifikatą.

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.

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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów ustalono, że wartość 1/192 części udziału określona w akcie zbycia udziału wynosi 4 500,00 zł. Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 listopada 2024 r., którego aktualność została potwierdzona w klauzuli z dnia 24 listopada 2025 r. wartość najmowanego lokalu położonego na os. Na Skarpie 17/6 wynosi 449 946,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych).

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa. Komisja Mienia i Mieszkalnictwa w dniu 27 sierpnia 2025 r. (opinia nr 190/2025 znak BR.03.0014.2.85.2025) oraz Komisja Budżetowa i Finansów w dniu 22 września 2025 r. (opinia nr 309/2025 znak BR.03.0014.2.136.2025.3) wydały pozytywne opinie w zakresie zbycia ww. lokalu i zaproponowały bonifikatę w wysokości 89%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami ww. uchwały uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 49 494,06 zł. 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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały.