

**ZARZĄDZENIE Nr 2674/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 11.10.2018 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 10 usytuowanego w budynku przy ul. Schweitzera 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 68% bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 10 usytuowanego w budynku przy ul. Schweitzera 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 68% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 10 usytuowanego w budynku przy ul. Schweitzera 1 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 68% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 10 usytuowanego w budynku przy ul. Schweitzera 1 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 78/22, obręb 58 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00198846/1, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 68% 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 11.06.2008 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) 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 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 najemcy lokalu mieszkalnego nr 10, zlokalizowanego w budynku przy ul. Schweitzera 1 w Krakowie zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści przepisu §8<sup>2</sup> 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).

Jak ustalono na podstawie zebranych dokumentów, a w szczególności „umowy działu spadku” z dnia 19.09.2014 r., Rep. A 2980/2014 – jeden z najemców był właścicielem w udziale wynoszącym  $\frac{1}{4}$  część – między innymi nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ul. Miechowity nr 7, który nabył na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 11.08.2014 r. Rep. A Nr 2477/2014.

W świetle obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie wnioskodawców negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. a) 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) 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 najemców o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8<sup>2</sup> ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8<sup>2</sup> 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 §8<sup>2</sup> 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.

Korzystając ze wskazanej możliwości wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono pogładowe zestawienie obliczeń stanowiące załącznik do informacji przekazanej Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa.

Zgodnie z zaleceniem przekazanym przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa odnośnie stosowania algorytmu przy ustalaniu wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wyżej wymienionym przedstawiono jego wynik.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8<sup>2</sup> ust. 8 uchwały w wystąpieniu skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawcy uzasadnili podjęcie uchwały indywidualnej w ich sprawie faktem, iż jeden z najemców jest współwłaścicielem  $\frac{1}{4}$  części lokalu mieszkalnego o pow. 54,05 m<sup>2</sup>, natomiast właścicielem  $\frac{3}{4}$  mieszkania jest jego matka oraz sytuacją zdrowotną matki. Najemcy podnieśli również, iż budynek przy ul. Schweitzera 1 posiada wiele usterek wynikających z fatalnego wykonawstwa. Ściany oraz stropy dachów regularnie zamakają podczas deszczów, w wyniku czego ściany są zawsze wilgotne i pokryte zielonym nalotem, a z sufitu tarasu ciągle kapie woda.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem działu spadku był udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  części w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przy ul. Miechowity 7 w Krakowie oraz nieruchomości stanowiącej boks garażowy w zespole garażowym nr XII przy ul. Miechowity (udział pozostałej  $\frac{1}{2}$  części przysługiwał matce jednego z najemców i nie stanowił przedmiotu działu spadku), natomiast spadek nabył jeden z najemców wprost wraz z matką w udziałach wynoszących po  $\frac{1}{2}$  części – do obliczenia wg algorytmu przyjęto  $\frac{1}{2}$  kwoty podanej w §7 umowy (jednemu z najemców przysługiwał udział  $\frac{1}{4}$  części we wskazanych nieruchomościach). W związku z faktem, iż przedmiotem umowy działu spadku był również boks garażowy, a w §7 umowy podano łączną wartość przedmiotów działu spadku, Wydział Skarbu Miasta zwrócił się z prośbą o zadeklarowanie, czy w/w akceptują przyjęcie do obliczenia wg algorytmu  $\frac{1}{2}$  kwoty podanej w umowie działu spadku, czy też przedłożą operat

szacunkowy określający wartość  $\frac{1}{4}$  części lokalu mieszkalnego przy ul. Miechowity 7 w Krakowie.

Wnioskodawcy przedłożyli operat szacunkowy określający wartość lokalu przy ul. Miechowity 7 w Krakowie. W związku z powyższym do obliczenia wg algorytmu przyjęto również dane wynikające z przedłożonego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wniosek o podjęcie indywidualnej uchwały został skierowany przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionych w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na Ich rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionych w dniu 24 października 2017 r. (opinia pozytywna nr 821/17, znak BR.01.0014.2.5.821.2017 proponując bonifikatę w wysokości 68 %), zaś druga Komisja w dniu 7 listopada 2017 r. (opinia pozytywna nr 971/17 znak BR-01.0014.2.3.289.2017 proponując bonifikatę w wysokości 68 %).

Najemcy zaakceptowali proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

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.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2017 r. znak BR.01.0012.2.5.581.2017 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.