

**ZARZĄDZENIE NR 2038/2019**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 08.08.2019 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 18B usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78 % bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309) 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 18B usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78 % bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

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 18B usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 78 % bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801, 1309) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 18B usytuowanego w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 51/1, obręb 120 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00074460/6, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 78 % 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 czerwca 2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 18B położony w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, 2348, Dz. U. z 2017 poz. 1509, Dz. U. z 2019 poz. 270, 492, 801, 1309) zbywany będzie na rzecz jego najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w jego 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 2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Wniosek Zainteresowanych o sprzedaż zajmowanego lokalu złożony w dniu 20 grudnia 2016r. w Zarządzie Budynków Komunalnych został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta wraz z pozostałymi dokumentami niezbędnymi do jego realizacji - zgodnie z obowiązującą procedurą.

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawcy zostali poinformowani o przyczynach wyłączających najmowany przez Nich lokal mieszkalny nr 18B usytuowany w budynku przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z 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.

Z oświadczenia złożonego przez Najemców w dniu 4 października 2018r. w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta wynika, że jeden z Nich pozostawał po dniu 3 października 2003r. współwłaścicielem w udziale 1/3 części nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 15 usytuowany w budynku przy ul. Palacha 15 w Krakowie objętej kw nr KR1P/00400937/6, oraz współwłaścicielem w udziale 1/3 części nieruchomości położonej w miejscowości Zawoja, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie objętej kw nr KR1B/00054569/0. Z przedłożonych przez Wnioskodawców dokumentów wynika, iż postanowieniem spadkowym z 17 listopada 2017r. sygn. akt I Ns 887/17/K jeden z najemców odziedziczył po zmarłej matce, udział wynoszący 1/3 części w stosunku do całości spadku.

Jak ustalono w skład masy spadkowej wchodziły nieruchomości, w tym w/w lokal mieszkalny oraz nieruchomość położona w Zawoi składająca się z trzech działek: nr 21296/2 o pow. 960m<sup>2</sup>, nr 21297/14 o pow. 955 m<sup>2</sup> oraz nr 21297/13 o pow. 1210m<sup>2</sup>. Ostatnia z działek posiada zabudowania. W akcie notarialnym z dnia 06 sierpnia 2018 r. Rep. A Nr 7509/2018, którym dokonano działu spadku stawający do aktu oświadczyli, że działka ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Natomiast w pkt I ppkt 2 tego aktu wskazano, że działka nr 21297/13 o pow. 0,1210 ha jest zabudowana dwupoziomowym drewnianym budynkiem letniskowym oznaczonym nr porządkowym 903C. Ponadto w akcie tym w pkt X ppkt. 2 lit. a) użyto również pojęcia „dom letniskowy” na określenie zabudowań znajdujących się na ww. działce. Tak więc osoby będące stroną czynności prawnej dla opisu zabudowy usytuowanej na ww. działce używają zamiennie takich pojęć jak „dom letniskowy”, „budynek letniskowy”, „budynek mieszkalny”.

Urząd Gminy w Zawoi z kolei poinformował, iż budynek na działce nr 21297/13 został opodatkowany podatkiem od nieruchomości jako budynek wykorzystywany w celach rekreacyjno-wypoczynkowych tzw. budynek letniskowy. Jak wyjaśnia tamt. Urząd przedmiotowe dane są zgodne z zawiadomieniem o zmianie geodezyjnej nr 875/2018 z dnia 06 listopada 2018 r. otrzymanej przez tamt. Urząd z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Suchoj Beskidzkiej (pismo z dnia 05.12.2018r.).

Wspomnianą umową o częściowy dział spadku, oświadczenia i ustanowienia prawa

pierwokupu strony umowy dokonały działu spadku w ten sposób, że jeden z najemców nabył współwłasność niezabudowanych działek nr 21296/2 i nr 21297/14 w udziale wynoszącym ½ części.

W powołanym wyżej akcie notarialnym, strony określiły wartość lokalu mieszkalnego nr 15 o pow. 26,29 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 2,19 m<sup>2</sup> przy ul. Palacha 15 w Krakowie na 155.000,00 zł, a wartość nieruchomości objętej Kw KR1B/00054569/0 na kwotę 415.000,00 zł w tym działki zabudowanej na 230.000,00 zł.

Wnioskodawcy dostarczyli również opinię o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zawoja, powiat Suski, województwo małopolskie, sporządzona m. in. na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej 10 lutego 2018r. przez rzeczoznawcę majątkowego, z której wynika że działka nr 21197/13 o pow. 1210m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem letniskowym, i znajduje się na terenach oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem MN2 – tereny zabudowy siedliskowej, a jej wartość wynosi 230.000,00 zł – 240.000,00 zł. Ponadto w opinii wskazano, że niezabudowana działka nr 21297/14 o pow. 901m<sup>2</sup> w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenach MN2 – tereny zabudowy siedliskowej, droga, a jej wartość wynosi 50.000,00 zł oraz, że niezabudowana działka nr 21296/2 o pow. 960m<sup>2</sup> w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenach MN2 – tereny zabudowy siedliskowej, a jej wartość wynosi 135.000,00 zł – 140.000,00 zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie Wnioskodawców zachodzi negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu § 8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. a i b) 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 albo 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”*. W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenie rynkowej określonej 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 czerwca 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 dwa 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.

Odnosząc się do pierwszego z w/w kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały na podstawie przedłożonych dokumentów dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione właściwym merytorycznie Komisjom Rady Miasta Krakowa.

W szczególności do obliczenia – stosowanego zgodnie z zaleceniami Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego – algorytmu przyjęto cenę 1/3 nieruchomości położonej w Krakowie obj. Kw Nr KR1P/00400937/6 stanowiącej lokal mieszkalny nr 15 usytuowany w budynku położonym przy ul. Palacha 15 wynikającą z powołanego wyżej aktu notarialnego z dnia 06.08.2018r. Rep. A nr 7509/2018. Do obliczenia w/w algorytmu nie przyjęto wartości 1/3 nieruchomości zabudowanej obj. KW KR1B/00054599/0 stanowiącej działki nr 21297/13, dz. Nr 21296/2 oraz dz. Nr 21297/4 o łącznej pow. 0,3038 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę powołane wyżej okoliczności oraz to, że uchwała Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. ani powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie zawierają legalnej definicji budynku mieszkalnego, to powstające w tym zakresie wątpliwości pozostawiono do rozstrzygnięcia właściwym merytorycznie Komisjom Rady Miasta Krakowa. Niemniej wyjaśniono, że gdyby uznać, że zabudowania usytuowane na działce nr 21297/13 stanowią budynek mieszkalny, to w algorytmie należałoby uwzględnić 1/3 wartości nieruchomości objętej kw nr KR1B/00054569/0 (415.000,00 zł) tj. 138.333,33 zł. Wynik algorytmu w takim przypadku wyniósłby 45%.

W przedmiocie drugiego z kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8<sup>2</sup> ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że Wnioskodawcy nie posiadają obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem na skutek działu spadku Najemca, dokonał podziału w ten sposób, że nabył współwłasność niezabudowanych działek nr 21296/2 i nr 21297/14 w udziale wynoszącym 1/2 części. Jednocześnie należy wskazać, iż jak wynika z pisma Wydziału Mieszkalnictwa znak ML-01.7123.1.1676.2015.MW z dnia 13 stycznia 2016r. prowadzono postępowanie w wyniku, którego potwierdzono zamieszkiwanie Najemców w lokalu nr 18B przy Rynku Kleparskim 4 w Krakowie.

W dniu 28 września 2010r. na podstawie skierowania Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 8 września 2010r. znak ML-01.ML.714141-88/10 zawarto z Wnioskodawcami umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, aneksowana 29 grudnia 2010r. na podstawie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, potwierdzając tym samym tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 1 lutego 2018 r. znak FM.6-443-34/8/19 wynika m.in., że najemcy przedmiotowego lokalu począwszy od dnia 1 stycznia 2013r. aż do chwili obecnej, nie uzyskali ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy Rynku Kleparskim 4/18B w Krakowie, jak również nie otrzymali obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Jednocześnie, Zarząd Budynków Komunalnych informuje, że w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. W korespondencji kierowanej do Rady Miasta Krakowa Wnioskodawcy podnieśli, że lokal położony w Krakowie przy Rynku Kleparskim 4/18B stanowi ich centrum życiowe i od 20 lat

są głównymi najemcami lokalu.

Wniosek Najemców 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. Obie Komisje pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż na rzecz Wnioskodawców w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 78%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 21 maja 2019r. (opinia nr 121/19, znak BR.01.0014.2.4.121.2019) druga zaś w dniu 25 czerwca 2019r. (opinia nr 207/19, znak BR-01.0014.2.3.202.2019).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy 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 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984, Dz.U. z 2019r. poz. 730).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.]