

**ZARZĄDZENIE NR 1886/2019**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 24.07.2019 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 53 usytuowanego w budynku przy ul. Bosaków 9 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 79 % 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) 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 53 usytuowanego w budynku przy ul. Bosaków 9 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 79 % 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 53  
usytuowanego w budynku przy ul. Bosaków 9 w Krakowie na rzecz najemcy z  
zastosowaniem 79 % 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) 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) uchwała się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 53 usytuowanego w budynku przy ul. Bosaków 9 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 972, obręb 23 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079457/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 79 % 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 11.06.2008r. 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 53 położony w budynku przy ul. Bosaków 9 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) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 Zainteresowanej o sprzedaż zajmowanego lokalu złożony w dniu 01.12.2016r. w Zarządzie Budynków Komunalnych Biurze Obsługi Mieszkańców Nr 1 został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta wraz z pozostałymi dokumentami niezbędnymi do jego realizacji - zgodnie z obowiązującą procedurą.

W przedmiotowej sprawie Wnioskodawczyni, będąc najemcą lokalu mieszkalnego nr 53, zlokalizowanego w budynku przy ul. Bosaków 9 w Krakowie została poinformowana o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny ze sprzedaży, w tym w szczególności o treści obowiązującego przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. b), ust. 3 oraz ust. 4 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.

Jak ustalono, na podstawie zebranych dokumentów Zainteresowana jest współwłaścicielką 1/3 części, między innymi działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 102 m<sup>2</sup> położonej w miejscowości Marszowice, gmina Gdów.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawczyni negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. b) 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) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego. Wyłączenia (...) 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 przedmiotowego wniosku o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po wartości 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 11.06.2008 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.”*

Posiadanie przez Wnioskodawczynię nieruchomości, o której mowa wyżej uniemożliwiało rozpatrzenie wniosku najemcy na zasadach ogólnych. Zgodnie natomiast z §

8<sup>2</sup> ust. 7 powołanej wyżej uchwały, Rada Miasta Krakowa może w uzasadnionych przypadkach, 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. Za przypadek uzasadniony, o którym mowa w ust. 7 uważa się w szczególności sytuację, gdy wartość rynkowa nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niższa niż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem wykupu przez najemcę od Gminy Miejskiej Kraków albo z uwagi na sytuację osobistą lub prawną najemcy, zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w ust. 1 jest niemożliwe bądź bardzo utrudnione.

Korzystając ze wskazanej możliwości Najemczynie wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz z zastosowaniem 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 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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono poglądowe zestawienie obliczeń i przedstawiono merytorycznie właściwym Komisjom Rady Miasta Krakowa. Przy jego sporządzeniu wykorzystano operat szacunkowy dostarczony przez Pełnomocnika Najemczynie i operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu określający wartość rynkową lokalu komunalnego.

Jak wynika z operatu szacunkowego zabudowę działki nr 335/2 o pow. 0,58 ha, położonej w Marszowicach, gmina Gdów, woj. małopolskie stanowi budynek mieszkalny z lat 60-tych, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny, niewykończony. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym i nadaje się do rozbiórki. Był wykonany do stanu surowego zamkniętego i na tym etapie pozostawiony przez kilkadziesiąt lat. Budynek jest nieotynkowany i nieocieplony, wykonana jest tylko prowizoryczna instalacja elektryczna. Brak podłóg-klepek, brak tynków na ścianach i sufitach, pomieszczenia zagrzybione, zawilgocone, brak elewacji, brak instalacji kanalizacyjnej, wodnej, sanitarnej, gazowej. Brak kuchni i łazienki. Brak ocieplenia. Budynek wymaga wymiany więźby dachowej i dachu. Budynek nie spełnia wymogów budowlanych, nigdy nie został wykończony i po 50 latach jego zużycie jest znacznie wyższe niż budynków wykończonych - stanowi 80% (metoda Rossa dla budynków o złej gospodarce remontowej). Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym z lat 60-tych wraz z gruntem - działka ew. nr 335/2 o pow. 0,58 ha, a celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb właściciela. Działka nr 335/2 posiada dostęp do drogi wojewódzkiej 967, jest nieogrodzona, płaska, porośnięta roślinnością trawiastą i drzewami. W mpzp działka oznaczona jest symbolem R-tereny rolne, MN - tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną (2000 m<sup>2</sup>).

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej 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, iż jak wynika z pisma Wydziału Mieszkalnictwa znak ML-017123.1.97.2017.MP z dnia 16.05.2017r. prowadzono postępowanie w wyniku, którego potwierdzono zamieszkiwanie Najemczynie w lokalu nr 53 przy ul. Bosaków 9 w Krakowie oraz, że należący do Wymienionej w udziale 1/3 części dom nie nadaje się do zamieszkania. W związku z czym nie stwierdzono przesłanek do rozwiązania z Nią umowy najmu lokalu gminnego.

W dniu 26.07.2017r. na podstawie skierowania Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 10.05.2017r. znak ML-01.7123.1.97.2017.MP zawarto z Wnioskodawczynią aneks do umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z dnia 19.12.1978r. na czas nieoznaczony, potwierdzając tym samym tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 12.07.2018r. znak FM.6-443-33/86/18 wynika m.in., że najemczynie przedmiotowego lokalu poczynszy od dnia 01.01.2012r. nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Bosaków 9/53, jak również nie otrzymała obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. W wymienionym lokalu mieszkalnym odnotowano natomiast wydatki poniesione na remont polegający na wymianie stolarki okiennej w lipcu 2013r.

Wniosek Najemczynie 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 w/Wym. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 79%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 21.05.2019r. (opinia nr 122/19, znak BR.01.0014.2.4.122.2019) druga zaś w dniu 25.06.2019r. (opinia nr 208/19, znak BR-01.0014.2.3.203.2019). Najemczynie zaakceptowała proponowaną przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa bonifikatę.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008r. - 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 2017 r. poz. 1498, Dz.U. z 2018r. poz. 138).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.