

ZARZĄDZENIE NR 1733/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 25 czerwca 2021 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 61 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 43 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 60% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) 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 61 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 43 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 60% 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 lokalu mieszkalnego nr 61
usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 43 w Krakowie na rzecz najemców
z zastosowaniem 60% 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 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) 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 2020 r. poz. 1990, Dz. U. z 2021 r., poz. 11, 234, 815) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 61 usytuowanego w budynku na os. Na Wzgórzach 43 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 603/6, obręb 10 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00204944/4, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 60% od ceny zbycia 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 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

Lokal mieszkalny nr 61 położony w budynku na os. Na Wzgórzach 43 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 2020 r. poz. 1990, z 2021 r., poz. 11, 234, 815) 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 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 61 usytuowany w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 43 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż na podstawie aktu darowizny Rep. A 6598/09 z dnia 24 września 2009r. Wnioskodawcy zbyli nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr *[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, o pow. użytkowej wynoszącej 25,00m², określając jego wartość na kwotę 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł.).

Jednocześnie wskazać należy, iż Najemcy dwukrotnie zwracali się do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwszy wniosek został złożony 23 kwietnia 2012r. Wówczas, po rozpatrzeniu wniosku zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości (opinią nr 380/12 z dnia 12 czerwca 2012r.), jak również Komisja Budżetowa (opinią nr 271/2012 z dnia 26 czerwca 2012r.) wydały pozytywne opinie w kwestii możliwości podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach proponując bonifikatę w wysokości 60%. Wnioskodawcy nie zgodzili się na zaproponowaną wysokość bonifikaty i złożyli drugi wniosek w dniu 11 września 2012r., który został ponownie rozpatrzony przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową. Tym razem również, obie komisje wydały pozytywne opinie w kwestii możliwości podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży najmowanego przez Wnioskodawców lokalu mieszkalnego, jednocześnie podtrzymując bonifikatę w wysokości 60% (opinia Komisji Mienia i Przedsiębiorczości nr 518/12 z dnia 6 listopada 2012r. oraz opinia Komisji Budżetowej nr 358/2012 z dnia 20 listopada 2012r.). Niemniej jednak Wnioskodawcy nadal nie zgadzali się z proponowanymi warunkami. W dniu 14 stycznia 2014r. Referat Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta powziął informację o toczącym się postępowaniu prowadzonym z wniosku poprzednich właścicieli, jak i ich ewentualnych spadkobierców o zwrot nieruchomości na której posadowiony jest budynek, które zostało już zakończone. W czasie oczekiwania na zakończenie ww. postępowania Wnioskodawcy wielokrotnie informowali podczas wizyt w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta,

iż nadal nie zgadzają się z wysokością zaproponowanej bonifikaty i po jego zakończeniu będą ponownie składać wniosek do Rady Miasta Krakowa.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2020r. najemcy zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą ponowne rozpoznanie Ich wniosku oraz o zmianę wysokości przyznanej bonifikaty. W związku z tym zlecono wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość najmowanego lokalu mieszkalnego, w celu obliczenia bonifikaty na podstawie algorytmu stosowanego aktualnie przez Komisję Rady Miasta.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 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 (...) 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 Najemców o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8² ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem § 8² 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 § 8² 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 ogólnej 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.

Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy m. in. akt notarialny – umowę darowizny Rep. A 6598/09 z dnia 24 września 2009r. z której wynika, że wartość zbytego lokalu mieszkalnego [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 wynosi 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł).

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 § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z oświadczeniami Wnioskodawców nie posiadają Oni obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem na skutek umowy darowizny zbyli wyżej powołany lokal oraz posiadają aktualny tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, pismem znak ML-01.7123.1.140.2019.JJ z dnia 18 czerwca 2019r.

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 26 stycznia 2021r. r. (opinia pozytywna nr 783/2021, znak BR.03.0014.2.5.45.2021) proponując bonifikatę w wysokości 60%, zaś druga Komisja w dniu 26 maja 2021 r. (opinia pozytywna nr 1044/21, znak BR.03.0014.2.3.286.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 60%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami 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 uzasadnionym 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 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.