

ZARZĄDZENIE NR 3682/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 16 grudnia 2021r.

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 19 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 38% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 19 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 5 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 38% 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 19
usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 5 w Krakowie na rzecz najemcy
z zastosowaniem 38% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku na os. Słonecznym 5 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 99, obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078826/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 38% 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 19 położony w budynku na os. Słonecznym 5 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 2021 r. poz. 1899) zbywany będzie na rzecz jego najemcy, któremu 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 Wnioskodawczynię o przyczynach wyłączających najmowany przez nią lokal mieszkalny nr 19 usytuowany w budynku położonym na os. Słonecznym 5 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż na podstawie umowy darowizny Rep A 4406/2007 z dnia 18 lipca 2007r. Wnioskodawczyni zbyła przysługujące Jej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr 12 przy ul. Bosaków 5 w Krakowie, o pow. użytkowej wynoszącej 36,58m², określając wartość darowizny na kwotę 182.900,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych).

W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Zainteresowanej 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).

Zainteresowana pismem z dnia 26 marca 2012r. po raz pierwszy zwróciła się do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty. 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”.

Rozpatrując przedmiotową sprawę zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości, jak również Komisja Budżetowa wydały negatywne opinie w kwestii możliwości podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz Wnioskodawczyni w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty (pierwsza w dniu 17 grudnia 2013r., opinia nr 832/13; druga w dniu 14 stycznia 2014r., opinia nr 589/2014).

W dniu 23 listopada 2016r. Zainteresowana złożyła kolejny wniosek o nabycie przedmiotowego lokalu oraz w dniu 15 marca 2017r. złożyła pismo do Rady Miasta Krakowa

w sprawie podjęcia indywidualnej uchwały o nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek pod kątem uzasadniającym podjęcie przez Radę Miasta Krakowa indywidualnej uchwały wyrażającej 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 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.

Jak powyżej wskazano, zgodnie z umową notarialną Rep. A 4406/2007 z dnia 18 lipca 2007r. wartość przysługującego Wnioskodawcy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Bosaków 5/12 w Krakowie wynosiła 182.900,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset zł). Na wniosek Zainteresowanej zlecono wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość najmowanego lokalu mieszkalnego, w celu obliczenia bonifikaty na podstawie algorytmu stosowanego aktualnie przez Komisję Rady Miasta.

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 ze złożonym oświadczeniem Wnioskodawcy nie posiada obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem na skutek umowy darowizny zbyła spółdzielcze własnościowe prawo do wyżej powołanego lokalu oraz posiada aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Słonecznym 5/19 w Krakowie, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.670.2016.JŻ z dnia 14 grudnia 2016r.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącą 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 19 października 2021r. (opinia pozytywna nr 1160/2021, znak BR.03.0014.2.5.421.2021) proponując bonifikatę w wysokości 38%, zaś druga Komisja w dniu 3 listopada 2021r. (opinia pozytywna nr 1314/21, znak BR.03.0014.2.3.556.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 38%.

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.