

ZARZĄDZENIE NR 216/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31 stycznia 2022r.

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 69 usytuowanego w budynku na os. Zgody 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 26 % bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) zarządzają 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 69 usytuowanego w budynku na os. Zgody 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 26% 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 69
usytuowanego w budynku na os. Zgody 12 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem
26% 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 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 69 usytuowanego w budynku na os. Zgody 12 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 163 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00074656/7, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 26% 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 69 położony w budynku na os. Zgody 12 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 Wnioskodawczyni została poinformowana o przyczynach wyłączających możliwość nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego nr 69 usytuowanego w budynku położonym na os. Zgody 12 w Krakowie ze sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty - wynikających z ww. uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008r.

Jak ustalono Wnioskodawczyni umową sprzedaży z dnia 14 maja 2012r. zbyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym przy ul. Chopina 15, w Gorlicach w województwie małopolskim, powiat gorlicki za kwotę 105 000,00 zł. Nadto ustalono, że Wnioskodawczyni była współwłaścicielem nieruchomości położonych w Gorlicach obr. Sokół zabudowanych budynkiem o powierzchni 24 m² wybudowanym w 1992r. Z poczynionych ustaleń wynika, że od założenia ewidencji budynków dla obrębu Sokół tj. od 2002r. ww. budynek został wykazany jako gospodarczy i nie wpłynęła inna dokumentacja uzasadniająca zmianę funkcji tegoż budynku.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w ww. postępowaniu zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. a oraz ust. 3 ww. 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) (...) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”. W istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Ww. 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 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 Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Jej rzecz. Zainteresowana przedłożyła do akt prowadzonej sprawy umowę sprzedaży z dnia 14 maja 2012r. w której określona została wartość nieruchomości na kwotę 105 000,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 22 sierpnia 2021r. wartość lokalu mieszkalnego nr 69 usytuowanego w budynku na os. Zgody 12 w Krakowie oraz udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej wynosi 163 664,00 zł.

Tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego został potwierdzony Wnioskodawczyni skierowaniem Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa znak ML-01.7123.1.278.2018.JŻ z dnia 8 sierpnia 2019r. na podstawie którego zawarto aneks z dnia 4 września 2019r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 69 położonego na os. Zgody 12 w Krakowie z dnia 18 grudnia 1984r.

Z informacji uzyskanych z Zarządu Budynków Komunalnych w piśmie z dnia 28 lipca 2021r. znak FM.6-443-45/73/21 wynika, iż Najemczyni nie skorzystała z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego i nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Zgody 12/69 w Krakowie. Ponadto w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. lokalu.

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 16 listopada 2021 r. (opinia pozytywna nr 1193/2021, znak BR.03.0014.2.5.454.2021) proponując bonifikatę w wysokości 26%, zaś druga Komisja w dniu 1 grudnia 2021 r. (opinia pozytywna nr 1374/21, znak BR.03.0014.2.3.616.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 26%.

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 2021 r. poz. 497).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.