

ZARZĄDZENIE NR 3010/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 października 2022 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 20 usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) 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 20 usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 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 20 usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) 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 2021 r. poz.1899, z 2022 r. poz. 1846), uchwala się, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 20 usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 293/4, obręb 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079514/5, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 60% 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 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 20 położony przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 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 toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że po dniu 3 października 2003 r. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] była współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/20 części nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] o pow. 1827 m² zabudowaną starym domem mieszkalnym położonym przy ul. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie oraz starą stajnią i stodołą, który to udział umową notarialną Rep. A Nr 3708/2019 z dnia 4 listopada 2019 r. zbyła. Wartość posiadanych udziałów w wysokości po 1/20 części wnioskodawczynie i jej dwóch braci w tej nieruchomości została określona w ww. akcie notarialnym na łączną kwotę 200 000,00 zł, a więc wartość posiadanego przez Wnioskodawczynię udziału wynosiła 66 666,67 zł.

Natomiast Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] po dniu 3 października 2003 r. pozostawał współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/3 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] o powierzchni 0,3889 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni około 100 m² oraz budynkiem gospodarczym przy ul. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Bernadeta Wojas Starszy Inspektor, Referat Zbywania Lokali, Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie, który to udział zbył umową o nieodpłatny dział spadku i zniesienia współwłasności (Rep. A Nr 9964/2019) z dnia 27 września 2019 r. Z przedłożonego przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego z dnia 5 kwietnia 2022 r. wynika, iż wartość rynkowa posiadanego przez Niego udziału w ww. nieruchomości na datę jego zbycia wynosiła 100 958,00 zł.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ww. uchwały w przedmiotowej sprawie zachodzi więc negatywna przesłanka, wyłączająca zbycie lokalu mieszkalnego nr 20 położonego przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie z bonifikatą z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. b) i ust. 3 ww. uchwały, w świetle którego „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 bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...)” położonej na terenie województwa małopolskiego. W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemców o nabycie 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 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”.

Korzystając ze wskazanej możliwości, Wnioskodawcy wystąpili do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

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 §8² ust. 8 uchwały Nr XLVI/568/08, badając ich występowanie po stronie najemców.

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 najemcy posiadają 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 i przedłożono pod obrady Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Budżetowej pogładowe zestawienie obliczeń, w którym wzięto pod uwagę wartość wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 13 maja 2022 r. na kwotę 552 625,00 zł oraz wartości powołanych wyżej nieruchomości, które przysługiwały Wnioskodawcom, a więc kwoty 66 666,67 zł i 100 958,00 zł.

W odniesieniu do drugiego z kryteriów określonych w przepisie §8² ust. 8 uchwały, ustalono, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemców z uprzednio posiadanych przez Nich nieruchomości jest niemożliwe, bowiem Wnioskodawcy wyżyli się ich parę lat temu.

Wniosek najemców został skierowany przez Przewodniczącą 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 ww. w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 60%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 5 lipca 2022 r. (opinia nr

1480/2022, znak BR.03.0014.2.5.249.2022) druga zaś w dniu 14 września 2022 r. (opinia nr 1762/22, znak BR.03.0014.2.3.357.2022).

Wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. - merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie projektu uchwały 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.