

ZARZĄDZENIE NR 2720/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 19 września 2023 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchylenia uchwały nr XCIV/2601/22 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62% bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchylenia uchwały nr XCIV/2601/22 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62% 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 uchylenia uchwały nr XCIV/2601/22 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty oraz wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 62% 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762) uchwała się, co następuje.

§ 1. Uchyla się uchwałę nr XCIV/2601/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty.

§ 2. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 objętego księgą wieczystą nr KR1P/00633752/7 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 1315/3, obręb 53 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00297174/3 na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 62% 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).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 37 położony w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 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 2023 r. poz. 344, 1131, 1463, 1506, 1688, 1762) 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 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

W przedmiotowej sprawie najemca złożył do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 23 maja 2019 r. wniosek o indywidualne rozpatrzenie sprawy nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Bieżanowskiej 78/37 w Krakowie od Gminy Miejskiej Kraków. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w oparciu o ówczesnie zgromadzone dokumenty za pismem Prezydenta Miasta Krakowa znak BR-03.0004.49.2019 z dnia 5 maja 2020 r. została przekazana Przewodniczącemu Rady Miasta Krakowa informacja dotycząca podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz najemcy z zastosowaniem bonifikaty przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Rozpatrując sprawę Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały udzielenie bonifikaty przy zbyciu ww. lokalu w wysokości 75% (opinie z 12 kwietnia 2022 r. i z 25 maja 2022 r.).

W dniu 14 września 2022 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XCIV/2601/22 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 37 usytuowanego w budynku przy ul. Bieżanowskiej 78 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 75% bonifikaty.

Celem wykonania ww. uchwały przedmiotowy lokal został zarządzeniem nr 2816/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 października przeznaczony do zbycia. Następnie Wnioskodawczyni pismem z dnia 10 października 2022 r. została poinformowana przez Wydział Skarbu Miasta o możliwości podpisania protokołu rokowań i zawarciu umowy sprzedaży.

Przed podpisaniem protokołu rokowań ustalono, że najemca mógł pozostawać po dniu 3 października 2003 r. w udziale w wysokości 1/5 części współwłaścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Zofii Nałkowskiej 30 w Krakowie.

Celem weryfikacji tej okoliczności zapoznano się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości. W wyniku weryfikacji wpisów zawartych w tej księdze oraz analizy dokumentów zgromadzonych przy niej ustalono, że aktem notarialnym z dnia 17 lutego 1993 r. Rep. A Nr 246/93 najemca ww. lokalu w drodze umowy darowizny nabył 1/5 cz. udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Zofii Nałkowskiej 30 w Krakowie, składającej się z działki nr 213, obr. 84, jed. ewid. Podgórze o pow. 1,0614 ha.

Następnie w wyniku postępowania sądowego o zniesienie współwłasności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 17 października 2011 r. o sygn. akt I Ns 1853/07/P dokonano zniesienia współwłasności ww. nieruchomości w ten sposób, że dokonano podziału działki nr 213 na działki o nr 213/1, 213/2, 213/3 i 213/4, a następnie ww. działki zostały przyznane na własność poszczególnym uczestnikom postępowania. Na skutek zniesienia współwłasności najemca ww. lokalu otrzymał na własność niezabudowaną działkę o nr 213/2 o pow.

0,2623 ha, którą aktem notarialnym z dnia 9 maja 2012 r. Rep. A Nr 2996/2012 zbył za kwotę 95.000,00 zł.

Wobec powyższego poinformowano najemcę, że sprzedaż ww. lokalu na dotychczas ustalonych zasadach nie jest możliwa.

Pismem z dnia 30 listopada 2022 r. najemca wystąpił z wnioskiem do Rady Miasta Krakowa o ponowne indywidualne rozpatrzenie jego sprawy.

W świetle obowiązujących przepisów 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) w sprawie najemcy zachodzą negatywne przesłanki, wyłączające z mocy przepisu §8² ust. 1 pkt 1) lit. b) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanymi przepisami *„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 (...): b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości, na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego”*.

Wobec powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku najemcy 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 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 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.

W odniesieniu do pierwszego z kryteriów sporządzono i przedłożono 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 9 grudnia

2022 r. na kwotę 421.971,00 zł oraz ceną sprzedaży jaką najemca uzyskał z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Zofii Nałkowskiej w Krakowie (95.000,00 zł) pomniejszoną o sumę spłat z tytułu zniesienia współwłasności wynikającą z postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, I Wydział Cywilny z dnia 17 października 2011 r. sygn. akt I Ns 1853/07/P (21.095,60 zł), a to kwotę 73.904,40 zł.

Wniosek najemcy 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 w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego proponując bonifikatę w wysokości 62%. Pierwsza z wymienionych Komisji zaopiniowała wniosek w dniu 4 lipca 2023 r. (opinia nr 1800/2023, znak BR.03.0014.2.5.164.2023) druga zaś w dniu 29 sierpnia 2023 r. (opinia nr 2124/23, znak BR.03.0014.2.3.220.2023).

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, lutego z 2022 r. poz. 2206).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.