

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 usytuowanego w budynku na os. Piastów 26 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 31% bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 6 usytuowanego w budynku na os. Piastów 26 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 77/6, obręb 2, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 31% od ceny zbycia lokalu, a także od ceny sprzedaży związanego z lokalem mieszkalnym udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. W sprawach nieuregulowanych w uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 9140 i z 2023 r. poz. 9183).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 6 położony w budynku na os. Piastów 26 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) 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 oraz uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 9140 i z 2023 r. poz. 9183).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że wnioskodawca po dniu 3 października 2003 r. pozostawał współwłaścicielem lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym na os. Teatralnym 15 w Krakowie w udziale wynoszącym 1/6 części. Prawo do ww. lokalu wnioskodawca nabył na podstawie dziedziczenia ustawowego po zmarłym ojcu. Następnie wnioskodawca umową darowizny z dnia 7 marca 2023 r. darował swojej matce posiadany udział w ww. lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca lokal mieszkalny nr 6 położony w budynku na os. Piastów 26 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1 lit. a i ust. 3 i 4 ww. uchwały *„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 (...) na terenie województwa małopolskiego (...). Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego (...) i odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji”*.

W świetle zatem 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 cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§10 ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem § 10 ust. 7 uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz najemców *„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 wnioskodawca pismem z dnia 5 lipca 2024 r. wystąpił do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz z bonifikatą.

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 §10 ust. 8 ww. uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r., 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 ustalono, że wartość 1/6 części udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego na os. Teatralnym 15 w Krakowie została w akcie notarialnym z dnia 7 marca 2023 r. oznaczona na kwotę 85 000,00 zł. Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 18 września 2024 r. zaktualizowanym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość najmowanego od Gminy Miejskiej Kraków lokalu położonego na os. Piastów 26/6 w Krakowie wynosi 437 889,00 zł.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów, ustalono, że wnioskodawca zajmuje najmowany lokal mieszkalny na podstawie decyzji Komendanta Miejskiego Policji w Krakowie nr 16/2017 o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 11 stycznia 2017 r. zaświadczeniem nr MU-R.2210.2.2023 z dnia 8 maja 2023 r. Komendant Miejski Policji w Krakowie wyraził zgodę na zbycie ww. lokalu mieszkalnego. Nadto pismem MU-R.2210.2.2023 z dnia 5 grudnia 2024 r. Komendant Miejski Policji podtrzymał zgodę na wykup najmowanego lokalu mieszkalnego przez najemcę.

Wnioskodawca posiada aktualny tytuł prawny do lokalu położonego na os. Piastów 26/6 w Krakowie, oraz aneksowaną w dniu 19 maja 2023r. umowę najmu z dnia 6 lipca 2017r. Ww. pozostaje w związku małżeńskim, przy czym żona najemcy z uwagi na przydział mieszkania pozostającego w dyspozycji Komendy Miejskiej Policji nie jest najemcą ww. lokalu mieszkalnego.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 27 sierpnia 2024 r. znak FM.6-443-6/91/24 wynika m.in., że ww. począwszy od dnia 1 stycznia 2017 r. nie uzyskał ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego os. Piastów 26/6 w Krakowie, jak również w okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego. Jednocześnie, poinformowano, że w ww. lokalu mieszkalnym wykonano remont za środki Gminy Miejskiej Kraków na kwotę 555,57 zł, które to po zwaloryzowaniu zostaną przez nabywcę zwrócone Gminie Miejskiej Kraków przed zawarciem umowy sprzedaży.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa: Komisję Mienia i Mieszkalnictwa oraz Komisję Budżetową i Finansów, które pozytywnie zaopiniowały wniosek.

Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 27 sierpnia 2025 r. (opinia pozytywna nr 189/2025, znak BR.03.0014.2.84.2025), natomiast druga Komisja w dniu 22 września 2025 r. (opinia pozytywna nr 310/2025, znak BR.03.0014.2.137.2025.3). Obie Komisje zaproponowały bonifikatę w wysokości 31%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami ww. uchwały uzasadnionym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta Krakowa. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa, 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 Miasta Krakowa. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101).

Mając na uwadze powyższe przygotowano projekt uchwały indywidualnej.