

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 11 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 17 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 63% 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 11 usytuowanego w budynku na os. Ogrodowym 17 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 149, obręb 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 63% 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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2016 r. poz. 7759).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 11 położony w budynku na os. Ogrodowym 17 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 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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2016 r. poz. 7759).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że Wnioskodawca po dniu 3 października 2003 r. pozostawał na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym na os. Złotego Wieku 31 w Krakowie o powierzchni użytkowej 47,70 m². Aktem notarialnym z dnia 19 stycznia 2006 r. Rep. A Nr 327/2006 Wnioskodawca wraz z małżonką podarowali ww. lokal na rzecz swojego syna. Obdarowany w ww. akcie notarialnym na rzecz obojga rodziców ustanowił bezpłatne dożywotnie prawo użytkowania.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca lokal mieszkalny nr 11 położony w budynku na os. Ogrodowym 17 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z §8² ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. c 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 (...) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, albo (...) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną) z tytułu: (...) prawa dożywocia, służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia lub innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku(...) (...) 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 (§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”*.

Korzystając ze wskazanej możliwości Wnioskodawca pismem z dnia 4 sierpnia 2022 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 §8² ust. 8 ww. uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 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 wnioskowanego do wykupu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 27 maja 2024 r., aktualizowanego na dzień 15 maja 2025 r. wynosi 375 564,00 zł. Z kolei wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na os. Złotego Wieku 31 w Krakowie o pow. 47,70 m² została określona przez strony umowy darowizny z dnia 19 stycznia 2006 r. Rep. A Nr 327/2006 na kwotę 70 000,00 zł. Ponadto wartość bezpłatnego dożywotniego użytkowania lokalu mieszkalnego położonego na os. Złotego Wieku 31 w Krakowie jakie przysługuje małżonkowi Wnioskodawcy w wysokości 30 800,00 zł została podana w ww. akcie notarialnym.

Odnosząc się do drugiego z powołanych wyżej kryteriów należy wskazać, że wobec podarowania 18 lat temu przysługującego Wnioskodawcy i Jego małżonkowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu swojemu synowi oraz zrzeczenia się prawa do jego użytkowania Wnioskodawca nie ma aktualnie możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych z posiadanych uprzednio praw.

Tytuł prawny do najmowanego lokalu wynika z wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 10 stycznia 2022 r. sygn. akt I C 1363/20/S.

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 Mieszkalnictwa oraz Komisję Budżetową i Finansów, które pozytywnie zaopiniowały wniosek.

Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 16 września 2025 r. (opinia pozytywna nr 206/2025, znak BR.03.0014.2.101.2025.5), natomiast druga Komisja w dniu 7 października 2025 r. (opinia pozytywna nr 330/2025, znak BR.03.0014.2.157.2025.3). Obie Komisje zaproponowały bonifikatę w wysokości 63%.

Z tytułu sprzedaży ww. lokalu Gmina Miejska Kraków uzyska dochód w kwocie 138 958,68 zł.

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. 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. 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 niniejszy projekt uchwały indywidualnej.