

URZĄD MIASTA KRAKOWA	Karta usługi / procedura zewnętrzna nr GS-66
	Sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem na podstawie uchwały Nr CII/2804/22 z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców.
1. Załatw sprawę elektronicznie Nie dotyczy 2. Załączniki Oświadczenie najemcy (załącznik nr 1), wniosek o wykup (załącznik nr 2) oraz oświadczenie o nakładach na adaptację (załącznik nr 3) 3. Wersja w języku migowym Nie dotyczy 4. Sprawę załatwia Wydział Skarbu Miasta, ul. Kasprowicza 29 Referat Zbywania Lokali 5. Dokumenty od wnioskodawcy (najemcy) 1. Wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, najemca składa w terminie do dnia 31.12.2023r. w Zarządzie Budynków Komunalnych na formularzu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej procedury. Wraz wnioskiem najemca oraz jego małżonek składa na formularzu nr 1 stosowne oświadczenia. 2. Dokument potwierdzający tytuł prawny najemcy do zajmowanego lokalu, tj. umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony, skierowanie do zawarcia umowy najmu lub pismo wydane przez Wydział Mieszkalnictwa potwierdzające aktualność tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, ze wskazaniem zastosowanego trybu najmu. Wniosek o potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu – o którym mowa powyżej, należy złożyć do Wydziału Mieszkalnictwa UMK, zgodnie z procedurą ML-1 - opublikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie www.bip.krakow.pl. 3. Dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu, w którym zameldowany jest lub zamieszkuje małżonek najemcy (dotyczy sytuacji, gdy małżonkowie mają różne adresy zameldowania/zamieszkania). 4. W przypadku zmiany stanu cywilnego najemcy w okresie najmu lokalu mieszkalnego - dokumenty potwierdzające aktualny stan cywilny najemcy. W przypadku rozwodu najemca powinien dołączyć do wniosku prawomocne orzeczenie sądu orzekające o rozwodzie. 5. W przypadku lokalu powstałego z adaptacji części budynku należy złożyć oświadczenie zgodnie z formularzem (załącznikiem) Nr 3 niniejszej procedury wraz z wymienionymi w tym formularzu dokumentami. Dokumenty wymienione w pkt 1-5 należy złożyć w oryginale lub w odpisie potwierdzonym za zgodność z oryginałem. Potwierdzenie zgodności z oryginałem dokonuje podmiot, który wytworzył dany dokument lub notariusz. W przypadku złożenia dokumentów przez pełnomocnika należy przedłożyć stosowne pełnomocnictwo dokumentujące ten fakt.	

Nieuzupełnienie dokumentacji przez najemcę w terminie określonym przez Zarząd Budynków Komunalnych lub Wydział Skarbu Miasta zostanie poczytane, jako rezygnacja z wykupu lokalu i będzie skutkować zakończeniem postępowania.

6. Oplaty

Najemca ponosi wszelkie powstałe koszty przygotowania lokalu do zbycia, tj. koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, koniecznych do ustanowienia służebności, prac geodezyjnych, wykonania indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, opłaty notarialne i sądowe, koszty uzyskania wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych, koszty uzyskania świadectw energetycznych oraz koszty innych dokumentów niezbędnych do przeznaczenia lokalu do zbycia. Przedmiotowe koszty najemca ponosi również w ramach prowadzonych przez poszczególne Wydziały Urzędu Miasta Krakowa, jednostki miejskie lub inne komórki organizacyjne czynności przygotowawczych poprzedzających przeznaczenie lokalu do zbycia. Wnioskodawca jest zobowiązany do zwrotu ww. kosztów również w przypadku wystąpienia przyczyn uniemożliwiających sprzedaż lokalu lub zakończenia postępowania na skutek rezygnacji przez najemcę z jego nabycia. Składane dokumenty nie podlegają opłacie skarbowej (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 litera h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej).

7. Forma załatwienia

Umowa w formie aktu notarialnego.

8. Termin załatwienia

Do 3 miesięcy licząc od dnia podpisania zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, nie wcześniej jednak niż po upływie 6 tygodni od dnia podania do publicznej wiadomości wykazu stanowiącego załącznik do wskazanego zarządzenia.

9. Dokumenty uzyskiwane w postępowaniu oraz przeprowadzane czynności

1. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Po przeprowadzeniu czynności dotyczących potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu przez wnioskodawcę, Wydział Mieszkalnictwa przesyła do Zarządu Budynków Komunalnych informację o wynikach postępowania w następujących kwestiach:

- a) sprawdzenia, w ramach uprawnień wynajmującego, prawidłowości korzystania z lokalu,
- b) sprawdzenia przesłanek do rozwiązania stosunku najmu, na podstawie poczynionych przez Wydział Mieszkalnictwa ustaleń,
- c) ustalenia aktualnego i pełnego kręgu najemców danego lokalu mieszkalnego,
- d) precyzyjnego ustalenia okresów trwania najmu w odniesieniu do każdego z najemców lokalu wraz z adnotacją o spełnieniu lub niespełnieniu wymogów w tej materii zgodnie z przepisami uchwały – dotyczy lokali wynajętych za czynsz wolny,
- e) ustalenia czy lokal został przydzielony w tzw. trybie prezydenckim oraz czy jest to lokal będący w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych (np. Policji),
- f) skompletowania informacji w zakresie dotyczącym wyłączeń ze sprzedaży lokali, o których mowa w § 1 pkt 12 uchwały Nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców.

2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

Zarząd Budynków Komunalnych po przyjęciu wniosku o sprzedaż lokalu

mieszkalnego podejmuje następujące czynności:

- a) informuje najemcę o konieczności przedłożenia dokumentów, o których mowa w pkt 5, o ile występują braki w dołączonej dokumentacji,
- b) sporządza kartę informacyjną mieszkania zawierającą w szczególności dane o wykonanych remontach za środki Gminy Miejskiej Kraków w okresie ostatnich 10 lat i skorzystaniu najemcy z pomocy Gminy Miejskiej Kraków w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego lub obniżek czynszu w terminie ostatnich 5 lat (po ewentualnym uzgodnieniu z odpowiednimi Wydziałami Urzędu Miasta Krakowa),
- c) kompletuje informacje w zakresie dotyczącym wyłączeń ze sprzedaży lokali, o których mowa w § 1 pkt. 1-8 oraz 10 uchwały Nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022r.
- d) przyjmuje od wnioskodawców/najemców oświadczenia, zgodnie z załącznikiem do niniejszej procedury,
- e) sprawdza w ramach uprawnień wynajmującego, czy nie zachodzą przesłanki do rozwiązania stosunku najmu,
- f) w razie potrzeby: potwierdza aktualność i weryfikuje poprawność posiadanej dokumentacji inwentaryzacyjnej lokalu,
- zleca wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lokalu lub budynku (w przypadku, gdy nie została dotychczas wykonana), występuje do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego,
- g) sporządza aneks do umowy najmu na podstawie skierowania do jego zawarcia lub wykonanej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, zawierający oświadczenie najemcy, że zapoznał się z inwentaryzacją lokalu i nie wnosi do niej żadnych uwag,
- h) potwierdza czy najemca korzystał z ulg w uiszczaniu czynszu (dotyczy adaptacji) od daty wykonania adaptacji,
- i) przesyła wniosek do Wydziału Skarbu Miasta wraz z zebranymi informacjami i dokumentami, o których mowa w lit. a-h.

3. Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa

Podejmuje czynności wyjaśniające, w wyniku których:

- a) sprawdza stan prawny nieruchomości objętej wnioskiem,
- b) sprawdza, czy nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa,
- c) sprawdza, czy nie zachodzą wyłączenia ze sprzedaży lokalu z uwagi na przesłanki określone w § 1 uchwały Nr CII/2804/22 z dnia 21 grudnia 2022r. Rady Miasta Krakowa bądź okoliczności, o których mowa w lit. a-b procedury,
- d) sprawdza, czy wnioskodawca (najemca) lub jego współmałżonek nie nabyli uprzednio od Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki ceny,
- e) przyjmuje od wnioskodawców/najemców oświadczenia, zgodnie z załącznikiem do niniejszej procedury,
- f) zleca rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu mieszkalnego i udziału w nieruchomości wspólnej,
- g) przygotowuje zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa o przeznaczeniu nieruchomości (lokalu) do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, lub przygotowuje zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłączeniu ze sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości (lokalu) w przypadku uznania, że przemawia za tym ważny interes Gminy Miejskiej Kraków,
- h) przygotowuje protokół rokowań w wykonaniu podjętego przez Prezydenta Miasta

Krakowa zarządzenia, o którym mowa w pkt. g,
i) przekazuje dokumentację do kancelarii notarialnej,
j) reprezentuje Gminę Miejską Kraków w transakcji sprzedaży sporządzanej w formie aktu notarialnego,
k) odnośnie wniosków posiadanych przez Wydział Skarbu Miasta, w których istnieje jakakolwiek wątpliwość dotycząca przedstawionych danych odnośnie charakteru najmu, kręgu najemców bądź okresu najmu, Wydział Skarbu Miasta występuje do Wydziału Mieszkalnictwa o potwierdzenie aktualności ustaleń w powyższym zakresie.

10. Tryb odwoławczy

Nie dotyczy.

11. Podstawa prawna

1. Art. 34 ust.1 pkt 3, ust.3, art. 35 ust.1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
3. Art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny,
4. Art. 75 § 2, art. 76 § 1 i 2 i art. 76 a § 1 i §4 oraz art. 217 § 2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, stosowane odpowiednio w zakresie odbierania oświadczeń od stron, poświadczania dokumentów i wydawania zaświadczeń,
5. Art. 89 ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji,
6. Art. 36⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,
7. Uchwała 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 ich najemców. (Dz.Urz. Woj. Małop. z 2022 r. poz. 9140).

12. Informacje dodatkowe dla klienta

Rezygnacja najemcy z wykupu najmowanego lokalu skutkuje zakończeniem postępowania. Oświadczenie składane na formularzu nr 1, o którym mowa w pkt 5 w trakcie trwającego postępowania może podlegać aktualizacji. W związku ze złożonym oświadczeniem najemca może zostać zobowiązany do złożenia dodatkowych dokumentów, które są niezbędne do jego weryfikacji.

Opracował:
Kierownik Referatu
Ewa Kasperczyk

Data: 13.01.2023 r.

Zaopiniował:
Radca Prawny
Wojciech Musialik

Data: 16.01.2023 r.

Zatwierdził:
Dyrektor Wydziału
Marta Witkowicz

Data: 17.01.2023 r.