

**ZARZĄDZENIE Nr 2157/2016**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 18.08.2016 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 15 usytuowanego w budynku przy ul. Salwatorskiej 13 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 71% bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 15 usytuowanego w budynku przy ul. Salwatorskiej 13 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 71% bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 15  
usytuowanego w budynku przy ul. Salwatorskiej 13 w Krakowie na rzecz najemcy z  
zastosowaniem 71% 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 2016 r. poz. 446) 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 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje.

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 15 usytuowanego w budynku przy ul. Salwatorskiej 13 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 59, obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00228397/8, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 71% 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 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439, z 2015 r. poz. 8385).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65) 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 566 poz. 3721, Nr 591 poz. 3896, z 2010 r. Nr 45 poz. 303, Nr 647 poz. 5335, z 2011 r. Nr 88 poz. 718, Nr 265 poz. 2139, Nr 349 poz. 2923, z 2012 r. poz. 7725, z 2013 r. poz. 4655 i 5430, z 2014 r. poz. 3439, z 2015 r. poz. 8385).

W sprawie udzielenia bonifikaty Najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały.

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawcę o przyczynach wyłączających najmowany lokal mieszkalny nr 15 usytuowany w budynku przy ul. Salwatorskiej 13 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że Wnioskodawca aktem notarialnym Rep. A nr 14248/2014 z dnia 25.07.2014 r., zbył udział ¼ części lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy al. Juliusza Słowackiego 13a/32 w Krakowie. W świetle w/w umowy przedmiotowy lokal ma powierzchnię 29,80 m<sup>2</sup> i składa się z pokoju, kuchni, łazienki z w.c. i przedpokoju.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów w/w uchwały Rady Miasta Krakowa zachodzi w sprawie Wnioskodawcy negatywna przesłanka, wyłączająca z mocy przepisu §8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1) lit. a) oraz ust. 3 powołanej uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Zgodnie z powołanym przepisem *„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 (...)”*. Wyłączenia, o których mowa w ust. 1 dotyczą nieruchomości lub praw na terenie województwa małopolskiego.

W świetle zatem powołanych wyżej obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Najemcy o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego bez zastosowania bonifikaty (§ 8<sup>2</sup> ust. 5 uchwały).

Zgodnie z przepisem §8<sup>2</sup> ust. 7 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 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 §8<sup>2</sup> 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.

Korzystając ze wskazanej możliwości najemca wystąpił do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego na jego rzecz.

W piśmie z dnia 28 września 2015 r. skierowanym do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa wyżej wymieniony podniósł m.in., że był współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy al. Słowackiego 13a/32 w Krakowie o pow. 29,80 m<sup>2</sup> w udziale wynoszącym ¼ części, który to udział zbył w 2014 r. za cenę w wysokości 44.713,88 zł.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego wyżej wymieniony został poinformowany o konieczności udokumentowania wartości udziału ¼ części w/w lokalu mieszkalnego poprzez przedłożenie operatu szacunkowego, jednakże pismem z dnia 13 listopada 2015 r. Wnioskodawca wniósł o uwzględnienie wartości zbytego udziału w lokalu wynikającej z aktu notarialnego z dnia 25.07.2014 r., podając w uzasadnieniu, iż sporządzenie operatu szacunkowego byłoby obecnie niecelowe, gdyż nie jest jego właścicielem, a ponadto wg jego wiedzy lokal przeszedł generalny remont.

Z pkt V Umowy Sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego do Repertorium A Nr 14248/2014 z dnia 25.07.2014 r. wynika, że udział Wnioskodawcy w w/w lokalu został zbyty za cenę wynoszącą 48.250,00 zł.

Ponadto w skierowanym do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa piśmie Wnioskodawca poinformował, iż zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych z lokalu mieszkalnego położonego przy al. Słowackiego 13a/32 w Krakowie nie było możliwe z uwagi na jego sytuację osobistą i prawną. Z uwagi na ograniczony metraż lokalu oraz wielkość przysługującego mu udziału w prawie własności lokalu – ¼, zamieszkanie przez niego w lokalu samodzielnie lub wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami nie było możliwe podobnie jak osiągnięcie porozumienia, co do sposobu korzystania z lokalu z pozostałymi współwłaścicielami.

Z informacji przekazanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem z dnia 13 listopada 2015 r. wynika m.in., iż począwszy od dnia 01.01.2010 r. w/w nie uzyskał ulgi w spłacie wierzytelności, jak również nie skorzystał z obniżki czynszu ani z dodatku mieszkaniowego, a w okresie ostatnich 10 lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do przedmiotowego lokalu.

Pismem ML-01.7123.1.1167.2015.AK z dnia 1 grudnia 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował m.in., że nie ma podstaw do rozszerzenia umowy najmu na wskazane w piśmie osoby. Z powołanego pisma nie wynika również, aby w związku ze zbyciem udziału w lokalu mieszkalnym przez Wnioskodawcę właściwy w sprawach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków Wydział Mieszkalnictwa podjął działania mające na celu rozwiązanie lub wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Podjęcie decyzji w przedstawionej wyżej sprawie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego pozostawało w kompetencji merytorycznie właściwych komisji Rady Miasta Krakowa.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową.

Komisja Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa jak też Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowały wniosek wyżej wymienionego w przedmiocie podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży na jego rzecz z zastosowaniem bonifikaty najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwsza z wymienionych Komisji opiniowała wniosek wyżej wymienionego w dniu 16 lutego 2016 r. (opinia pozytywna nr 288/16), znak BR.01.0014.2.5.45.2016 proponując bonifikatę w wysokości 71%), zaś druga Komisja w dniu 1 marca 2016 r. (opinia pozytywna nr 390/16 znak BR-01.0014.2.3.67.2016 proponując bonifikatę w wysokości 71%).

W związku z powyższym, wobec uzyskania pozytywnych opinii – wymaganych przepisami uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych merytorycznie właściwych Komisji Rady Miasta Krakowa, możliwym jest skierowanie sprawy pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze powyższe, a także wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2016 r. znak BR.01.0012.2.5.211.2016 przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.