

**ZARZĄDZENIE NR 705/2021**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 19 marca 2021r.**

**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 109 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 83% bonifikaty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 109 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 83% 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 wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 109 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie na rzecz najemcy z zastosowaniem 83% 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 2020 r. poz. 713, 1378) 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 109 usytuowanego w budynku na os. Szkolnym 2 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 132/1 obręb 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083535/9, na rzecz najemcy oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 83% 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).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 109 położony w budynku na os. Szkolnym 2 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 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) 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 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759).

Jak ustalono mąż Wnioskodawczyni nabył na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A 1598/2014 z dnia 8 maja 2014r. udział w wysokości 3/32 części w stosunku do całości spadku po zmarłym ojcu. W skład spadku wszedł udział odpowiadający 1/2 części lokalu o powierzchni 64,17m<sup>2</sup>, położonego na os. *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie. Następnie umową o dział spadku i zniesienie współwłasności Rep A 2081/2014 z dnia 13.06.2014r. ww. zbył udział w wysokości 3/64 części we własnościowym lokalu mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie. Wartość przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 250 000,00 zł, a zatem wartość udziału w wysokości 3/64 części wynosi 11 718,75 zł (słownie: jedenaście tysięcy siedemset osiemnaście zł i 75/100).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego w przedmiotowej sprawie zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8<sup>2</sup> ust. 1 pkt 1 lit. a oraz ust. 3 i 4 ww. uchwały przedmiotowy lokal ze sprzedaży z bonifikatą. Stosownie do brzmienia ww. przepisu „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 i (...) odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądownie separacji.”

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 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 dwa 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 Wnioskodawczyni wystąpiła do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o podjęcie indywidualnej uchwały dopuszczającej zbycie najmowanego lokalu mieszkalnego. Na podstawie umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności Rep A 2081/2014 z dnia 13.06.2014r. oraz innych dokumentów istotnych do rozstrzygnięcia sprawy dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione w przygotowanej informacji.

Odnosząc się do drugiego z podanych wyżej kryteriów istotnych dla podjęcia indywidualnej uchwały, tj. braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z nieruchomości lub praw wymienionych w § 8<sup>2</sup> ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że postępowanie wyjaśniające prowadzone przez Zarząd Budynków Komunalnych wykazało, że najmowany lokal zaspakaja potrzeby mieszkaniowe najemczynie i Jej synów.

Tytuł prawny do najmowanego lokalu mieszkalnego Wnioskodawczyni nabyła po śmierci babki zmarłej w dniu 16 maja 2012r. Z oświadczeń składanych przez małżonka Wnioskodawczyni wynika, iż ww. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Beata Wątor Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] w Krakowie, którego był współwłaścicielem do 2014r.

Pismem nr ML-01.7123.1.280.2019.SP z dnia 5 listopada 2019r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa potwierdził Wnioskodawczyni aktualność umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 109 w budynku położonego na os. Szkolnym 2 w Krakowie zawartej w dniu 17 grudnia 2012r. w oparciu o skierowanie nr ML-01.7123.2.45.2012.EI z dnia 23 listopada 2012r. Nadto pismem ML-01.7123.1.280.2019.SP z dnia 10 stycznia 2020r. z uwagi na prowadzone postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie aktualnego i pełnego kręgu najemców ww. Wydział wskazał Wnioskodawczynię jako jedyne najemcę ww. lokalu mieszkalnego. Zarząd Budynków Komunalnych dokonując kontroli zamieszkiwania w ww. lokalu mieszkalnym poinformował, że Wnioskodawczyni wg. składanych oświadczeń zamieszkuje w najmowanym lokalu wraz z synami i nie znalazł przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu (pismo EM.B4-441-3007/10 z dnia 12 sierpnia 2020r.). Nadto ustalono, że ww. nie uzyskała ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej

Kraków z tytułu najmu lokali, nie skorzystała z obniżki czynszu z tytułu niskiej dochodowości gospodarstwa domowego i w okresie 10 ostatnich lat nie odnotowano wydatków na remonty w odniesieniu do ww. lokalu.

W realizacji wniosku o podjęcie indywidualnej uchwały sprawa została skierowana przez Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa do zaopiniowania przez właściwe merytorycznie komisje Rady Miasta Krakowa, a to: Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisję Budżetową, które pozytywnie zaopiniowały wniosek. Pierwsza z Komisji opiniowała wniosek w dniu 14 października 2020 r. (opinia pozytywna nr 666/2020, znak BR.03.0014.2.5.259.2020) zaś druga Komisja w dniu 25 stycznia 2021 r. (opinia pozytywna nr 868/21, znak BR.03.0014.2.3.110.2021) proponując bonifikatę w wysokości 83%.

Wobec uzyskania pozytywnych opinii Komisji – wymaganych przepisami 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 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. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.