

ZARZĄDZENIE NR 750/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 22 marca 2021 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70% 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70% 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 70% 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 90 usytuowanego w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie, posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 257/3, obręb 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00148875/8, na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 70% 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 90 położony w budynku na os. II Pułku Lotniczego 45 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 najemców, którym 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).

W przedmiotowej sprawie Wydział Skarbu Miasta poinformował Wnioskodawców o przyczynach wyłączających najmowany przez nich lokal mieszkalny nr 90 usytuowany w budynku położonym na os. II Pułku Lotniczego 45 w Krakowie ze sprzedaży z bonifikatą, wynikających z przepisów wyżej powołanej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż na podstawie aktu darowizny Rep. A 622/2008 z dnia 24 stycznia 2008r. jeden z Wnioskodawców zbył nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 14 *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali]* w Krakowie, o pow. użytkowej wynoszącej 35,93m², określając jego wartość na kwotę 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy).

Jednocześnie wskazać należy, iż najemcy już dwukrotnie zwracali się do Rady Miasta Krakowa o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego. Pierwszy wniosek został złożony 8 lutego 2012r. Wówczas zarówno Komisja Mienia i Przedsiębiorczości, jak również Komisja Budżetowa wydały negatywne opinie w kwestii możliwości podjęcia indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa dopuszczającej sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty (pierwsza w dniu 6 marca 2012r., nr 314/12; druga w dniu 20 marca 2012r., nr 217/2012). Drugi wniosek został złożony przez najemców w dniu 14 listopada 2012r., który został ponownie rozpatrzony przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości oraz Komisję Budżetową. Tym razem obie komisje wydały pozytywne opinie w kwestii możliwości podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży najmowanego przez Wnioskodawców lokalu mieszkalnego, jednocześnie proponując bonifikatę w wysokości 50% (opinia Komisji Mienia i Przedsiębiorczości z dnia 11 marca 2014r. oraz opinia Komisji Budżetowej z dnia 8 kwietnia 2014r.). Niemniej jednak Wnioskodawcy wniesli o wstrzymanie sprawy w związku z trudnościami finansowymi oraz w ich ocenie zaproponowaną niską wysokością bonifikaty.

Pismem z dnia 19 lutego 2020r. Wnioskodawcy zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o zmianę wysokości przyznanej bonifikaty i jej podwyższenie. W związku z tym zlecono wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość najmowanego lokalu mieszkalnego, w celu obliczenia bonifikaty na podstawie algorytmu stosowanego aktualnie przez Komisję Rady Miasta.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ww. uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie najemców zachodzi przesłanka wyłączająca z mocy przepisu § 8² ust. 1 pkt 1 lit. a oraz ust. 3 powołanej 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.” W świetle zatem powołanych wyżej przepisów prawa miejscowego, w istniejącym stanie faktycznym i prawnym realizacja wniosku Zainteresowanych o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego byłaby możliwa po cenach rynkowych określonych 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”.

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 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.

Zainteresowani przedłożyli do akt prowadzonej sprawy m. in. akt notarialny – umowę darowizny Rep. A 622/2008 z dnia 24 stycznia 2008r. z której wynika, że wartość zbytego lokalu mieszkalnego [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączyła Anna Leszczyńska Starszy Inspektor w Referacie Zbywania Lokali] w Krakowie wynosi 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy zł). Na podstawie zgromadzonych dokumentów dokonano analizy, której wyniki zostały przedstawione sporządzonej 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 § 8² ust. 1 (lub bardzo istotnych utrudnień w tym zakresie) - należy wskazać, że zgodnie z oświadczeniami Wnioskodawców nie posiadają Oni

obecnie tytułu prawnego do innego budynku lub lokalu mieszkalnego, albowiem na skutek umowy darowizny jeden z najemców zbył wyżej powołany lokal. Wnioskodawcy posiadają aktualny tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, co zostało potwierdzone przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, skierowaniem znak ML-01.7123.1.1144.2013.JZ z dnia 22 października 2013r.

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 1 grudnia 2020 r. (opinia pozytywna nr 708/2020, znak BR.03.0014.2.5.300.2020) proponując bonifikatę w wysokości 70%, zaś druga Komisja w dniu 25 stycznia 2021 r. (opinia pozytywna nr 872/21, znak BR.03.0014.2.3.114.2021) proponując również bonifikatę w wysokości 70%.

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.