

**ZARZĄDZENIE Nr 22/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 7.01.2020 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Lentza w Krakowie.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Lentza w Krakowie.

§ 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 odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Lentza w Krakowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 170 522,40 złotych, udzielonej najemcy, tj. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 przy ul. Lentza w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2014 r. Rep. A nr 1454/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 512/4 o pow. 1129 m<sup>2</sup>, obr. 41, jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00082787/3 oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00513578/6.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Lentza w Krakowie wraz z udziałem wynoszącym 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 512/4 o pow. 1129 m<sup>2</sup>, obr. 41, jedn. ewid. Krowodrza oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy Pani [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 1454/2014 z dnia 16.04.2014 r. Przy nabyciu powyższego lokalu została udzielona bonifikata w wysokości 90% od ceny w/w lokalu w kwocie 166 730,00 zł oraz od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 1 468,40 zł, tj. łącznie 168 198,40 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Z poczynionych w ramach zgromadzonej dokumentacji ustaleń wynika, że nabyty przez Zobowiązaną lokal mieszkalny nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Lentza [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie został wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że od 01 marca 2016 r. Pani [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie wykorzystywała ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, gdyż od tego momentu

wynajmowała przedmiotowy lokal. Ponadto, w dniu 18 marca 2017 r. została zawarta przez Zobowiązaną umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego na czas określony do dnia 31.03.2018 r. W związku z powyższym udostępniono ww. lokal osobom trzecim.

Ustalono również, że w okresie od dnia 03 czerwca 2015 r. do dnia 03 czerwca 2017 r. Zobowiązana była zameldowana na pobyt czasowy w Pcimiu nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Oznacza to, że w powyższym okresie nie wykorzystywała ww. lokalu mieszkalnego na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014 r. sygn. akt I A Ca 776/13 określił, iż „(...) *ratio legis* przepisu przyznającego bonifikatę ( art. 68 ust. 1 pkt. 7 ) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. ( tj. Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.”

Wskazać należy, że stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacja uprawnienia, jakie ustawa przyznaje jednostce samorządu terytorialnego ma bowiem na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 09.01.2018r. do sygn. akt I A Ca 786/17 stwierdził, że „*Artykuł 75 Konstytucji RP przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzają preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. (...) Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. W doktrynie wskazuje się, że wprowadzenie obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat ma przeciwdziałać nadużyciom.”*

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 168 198,40. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 01.03.2016 r. (data wynajmu lokalu mieszkalnego nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o

dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] przy ul. Lentza [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie) wynosi 170 522,40 zł (słownie złotych: sto siedemdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia dwa 40/100).

W związku z powyższym, pismem z dnia 27.06.2019 r. wezwano Zobowiązaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 170 522,40 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 14.08.2019 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 05.07.2019 r. Zobowiązana wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu Zobowiązana oświadczyła, że „nabywając lokal z udzieloną mi bonifikatą zaspokajałam własne potrzeby uzyskania samodzielnego mieszkania. Lokal był przeznaczony tylko i wyłącznie na cele mieszkaniowe, natomiast brak mojej wiedzy związany z zakazem podnajmowania części lokalu osobom trzecim, oraz sytuacja życiowa doprowadziły do faktu że część lokalu została dwa razy podnajęta najpierw na cztery miesiące a następnie na rok. Lokal nabyłam dnia 16.04.2014r gdzie przez dwa lata samodzielnie go użytkowałam. Dnia 03.06.2015r córka zameldowała mnie tymczasowo w domu, który zamieszkiwała i stanowił jej majątek wspólny jeszcze z mężem, z którym była w trakcie rozwodu z ogromnym konfliktem. Zameldowanie czasowe miało charakter przejściowy spowodowany faktem pomocy córce przy opiece nad dziećmi co było mocne utrudnione przez męża córki poprzez zakaz poruszania się mojej osoby po ich wspólnej nieruchomości położonej w Pcimiu [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Nie mieszkałam z córką pod tym adresem, a zameldowana byłam tylko dlatego, że zięć groził wezwaniem policji i było to jedyne skuteczne rozwiązanie problemu z moim wstępem na ich posesję aby pomóc córce w opiece nad dziećmi tylko w godzinach kiedy córka związana była obowiązkami pracowniczymi”.

Odnosząc się do kwestii związanej z zawarciem umów najmu przedmiotowego lokalu Zobowiązana podniosła, że „dnia 01.03.2016r podnajęłam jeden pokój córce znajomej na cztery miesiące, osiągałam z tego tytułu zapłatę w wysokości 300zł miesięcznie przez cztery miesiące. W tym czasie nadal mieszkałam w swoim mieszkaniu, natomiast środki uzyskane z podnajęcia pokoju pokrywały mi zużyte przez najemców media, oraz częściowo dojazdy do córki, które kosztowały dziennie 20 zł w obydwie strony przez 20 dni w miesiącu. Jestem emerytką, muszę dodatkowo pracować na ¼ etatu w Krakowie jako pomoc kuchenna, ponieważ wysokość mojej emerytury nie wystarcza mi na utrzymanie, sytuacja córki którą wcześniej opisałam dodatkowo mnie obciążała finansowo, podnajęcie części mieszkania były dla mnie nie korzyścią majątkową, a koniecznością w realizowaniu pomocy córce i wnukom.

30.06.2016r mieszkanie ponownie zaczęłam użytkować w całości samodzielnie natomiast problemy mojej córki narastały”.

Następnie Zobowiązana wskazała, że „w marcu 2016r córka została zmuszona do założenia swojemu mężowi niebieskiej karty w Urzędzie Gminy w Pcimiu ponieważ była maltretowana psychicznie i fizycznie. Dnia 01 lipca 2016r córka wynajęła mieszkanie w Myślenicach z uwagi na to, że musiała uciec z dwójką dzieci od męża, a decyzje o wyborze nowego miejsca zamieszkania uzależniła od dwóch czynników: bliskości do szkoły i przedszkola, do których uczęszczały dzieci i bezpiecznej odległości od męża, z którym konflikt nadal trwał, a sprawa rozwodowa była w toku. Codzienne dojazdy do córki były coraz bardziej uciążliwe, sytuacja finansowa również pozostawiała wiele do życzenia, nie tylko moja ale również córki, która została przez męża pozbawiona dachu nad głową (dom zastawiony hipotecznie, gdzie głównym kredytobiorcom była córka i do dnia dzisiejszego płaci do banku raty miesięczne w wysokości 1100 zł) oraz partycypacji w utrzymaniu dzieci, ponieważ mąż nie płacił alimentów aż do września 2017r. Ogromna chęć niesienia córce pomocy, która została sama ze wszystkimi problemami zmusiła mnie do podjęcia ponownie decyzji o podnajęciu pokoju z dostępem do kuchni i łazienki i tym samym dnia 18.03.2017r podpisałam umowę najmu lokalu mieszkalnego na okres 12 miesięcy. Była to dla mnie bardzo niekomfortowa sytuacja, ponieważ zamieszkiwałam mały pokój, a w większym zamieszkiwało narzeczeństwo, ale dzięki temu mogłam odciążyć córkę od kosztów wynajętego przez nią mieszkania w Myślenicach w kwocie łącznej 1650zł, przy czym oświadczam, że nie kierowałam się chęcią uzyskania korzyści majątkowej, ponieważ całe uzyskane pieniądze przeznaczałam dla córki i wnuków oraz moje dojazdy do mieszkania w Myślenicach, aby móc sprawować nad wnukami opiekę. Po okresie 12 miesięcy tj. 31.03.2018r osoby, które podnajmowały ode mnie część mieszkania wyprowadziły się i od tego czasu czyli 01.04.2018r cały lokal pozostał już tylko do mojej dyspozycji.”.

Na potwierdzenie złożonych wyjaśnień Zobowiązana przedłożyła oświadczenie najemcy przedmiotowego lokalu, który poinformował, że razem z małżonką korzystali z 1 pokoju oraz wspólnej kuchni i łazienki, natomiast Zobowiązana przebywała w drugim pokoju.

Na zakończenie swojego wystąpienia Zobowiązana wyjaśniła, że posiadała wiedzę tylko w zakresie zasad udzielania przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty. Podniosła także, że córka choruje na depresję oraz jest cały czas zastraszana ze strony swojego męża..

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00513578/6 właścicielem tego lokalu jest Zobowiązana.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 278/19 z dnia 24 września 2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 395/19 z dnia 19 listopada 2019 r.)

W związku z wydanymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.