

ZARZĄDZENIE Nr 3650/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15 grudnia 2021r.

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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórne Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym 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 2021 r. poz. 1372, 1834) 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórne Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym w Krakowie.

§ 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 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* **usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym 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 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 126.327,46 złotych, udzielonej najemcy 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* usytuowanego w budynku nr 13 na os. Kolorowym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 marca 2018 r. Rep. A Nr 2859/2018, z własnością którego związany jest udział wynoszący 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 72 o pow. 08 a 82 m², obr. 51 jedn. ewid. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00075933/0 oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących 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/00583907/3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku na os. Kolorowym 13 w Krakowie o pow. 32,28 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 12/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 72 o pow. 08 a 82 m² obręb 51, jedn. ewid. Nowa Huta 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 [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A Nr 2859/2018 z dnia 29 marca 2018 r. za łączną kwotę 13.828,95 zł po zastosowaniu bonifikaty od ceny tj. lokal mieszkalny za cenę 13.639,83 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 189,12 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 124.460,56 zł.

Z treści pkt XIV tego aktu wynika, że kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie zbyty lub wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

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 najemcę w/wym. lokal mieszkalny 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 01.05.2018 r. w/wym. nie wykorzystywała przedmiotowego lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, gdyż od tego momentu wynajmowała przedmiotowy lokal.

Ustalono również, że przed upływem 5 lat od dnia nabycia w przedmiotowym mieszkaniu były zameldowane na pobyt czasowy dwie osoby będące obywatelami Ukrainy tj. jedna w okresie od dnia 26.06.2018r. do dnia 30.04.2019r. i jego najemca od dnia 31.08.2018r. do dnia 30.04.2019r., co wskazuje, że lokal ten został udostępniony osobom trzecim.

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 co odpowiada kwocie 122.758,51 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od kwoty I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. w kwocie 1.702,05 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od kwietnia 2018 r. do maja 2018 r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 01.05.2018 r. (data wynajmu lokalu mieszkalnego) wynosi 126.327,46 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 05.02.2021 r. wezwano właścicielkę lokalu do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 126 327,46 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego.

W piśmie z 27.04.2021 r. stanowiącym odpowiedź na wezwanie Zobowiązana zwróciła się o „*odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty i skierowanie tej sprawy do rady gminy w celu wydania indywidualnej uchwały*”.

W przedmiotowym piśmie Zobowiązana wyjaśniła, iż „*w przygotowaniu tego pisma pomaga mi córka (...) obecnie mam 83 lata. Jestem bardzo schorowaną osobą. Nie radzę sobie samodzielnie. Choruję na depresję, mam demencję, niedokrwinną chorobę serca i uszkodzenie mięśnia sercowego, złe ciśnienie śródmózgowe, nadciśnienie a także mam zwyrodnienia stawów kolanowych. Ze względu na moje choroby w szczególności problemy z nogami leżę w łóżku lub poruszam się na wózku inwalidzkim. Potrzebuję pomocy osób trzecich całodobowo a nawet pomoc z MOPSu to tylko 2 godziny dziennie a i tego nie mam.*

Nie jest prawdą, że oddałam lokal innym osobom, a sama w nim nie zamieszkiwałam. Te dwie osoby zameldowały się bez mojej wiedzy i zgody a przyjechały i zamieszkały ze mną aby mi pomagać się mną opiekować. Sama bym sobie nie poradziła.

W pewnych okresach może opiekować się mną moja córka (...). Jednakże ona także jest chora - ma stwierdzoną depresję. Ponadto ma ona chorego syna który cierpi na schizofrenię. Ma z tego tytułu przyznaną rentę. Czasami jednak u mojej córki jest tak ciężko, że nie ma ona możliwości żeby mi pomagać. Dlatego zdecydowałam się zamieszkać z dwoma osobami mi do pomocy i opieki. Nie wiem dlaczego te osoby się zameldowały, ja nie dawałam takiej zgody ani nie miałam takiej wiedzy.”

Wskazać należy, iż zameldowanie w dniu 31.08.2018 r. osoby w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nastąpiło na podstawie kompletnie uzupełnionego formularza meldunkowego „zgłoszenie pobytu czasowego”. Do przedmiotowego wniosku została

przedłożona w oryginale umowa najmu z dnia 01.05.2018 r. zawarta pomiędzy Zobowiązaną a najemcą.

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2021 r. Zobowiązana wskazała, iż „*Moja sytuacja jest bardzo ciężka - co miałam zrobić jeśli nie mam znikąd pomocy? Zamieszkanie z kimś kto się mną opiekował było jedynym rozwiązaniem które pozwoliło mi przeżyć w godnych warunkach.*

Ja w żaden sposób nie nadużyłam swojego prawa. Żądanie teraz ode mnie nie tylko tego, żebym została zupełnie sama bez żadnej pomocy ale jeszcze dodatkowo kwoty która przekracza moje możliwości jej spłaty jest dla mnie nie do pomyślenia”.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00583907/3 właścicielem w/wym. lokalu mieszkalnego jest Zobowiązana.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że Zobowiązana (ur. w dniu 03.04.1938 r.) w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na pobyt stały zameldowana jest od dnia 16.04.1969 r.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1088/2021 z dnia 14 września 2021 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1310/21 z dnia 3 listopada 2021 r.)

Mając na uwadze okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z w/wym. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.