

ZARZĄDZENIE Nr 195/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24 stycznia 2023r.

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 [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym na os. Kazimierzowskim 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w wysokości 142 959,17 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 na os. Kazimierzowskim w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Pana [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na podstawie aktu notarialnego z dnia 09.02.2017 r. Rep. A nr 694/17, z własnością którego związany jest udział wynoszący 11/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 215/2 o pow. 0,0804 ha, obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00098816/1 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 (...).

§ 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 8 na os. Kazimierzowskim w Krakowie o pow. 35,18 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 11/1000 części obejmującym prawo użytkowania wieczystego działki nr 215/2 o pow. 0,0804 ha obr. 8 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 Pana [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 694/2017 z dnia 09.02.2017 r. za łączną kwotę 15 561,85 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 140 056,66 zł. Pan [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w dniu 16.03.2018 r. przekazał aktem notarialnym Rep A nr 1243/18 stanowiącym umowę darowizny własność ww. nieruchomości swojej córce 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”. Powyższy przepis na podstawie art. 68 ust 2b wyżej powołanej ustawy stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 776/13 „ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że Obdarowana nie wykorzystywała przysługującego prawa do ww. lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, a jej centrum życiowe znajduje się w innym miejscu tj. Bolechowice, ul. Jurańska [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: Magdalena Owerko

– *Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*], gm. Zabierzów.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 265/14 „udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.”

Przeprowadzona analiza prawna wskazuje, iż zachodzą podstawy prawne do zwrotu udzielonej bonifikaty od ww. lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy nabywca lub osoba bliska nabywcy będąca właścicielem nie zamieszkuje w lokalu w okresie 5 lat licząc od jego nabycia od Gminy Miejskiej Kraków i nie stanowi on ich centrum życiowego dochodzi do wykorzystania lokalu na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, co stanowi podstawę żądania zwrotu bonifikaty.

Z tych względów powstał obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty, po jej waloryzacji i obciąża on ww. na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami wskutek wykorzystywania ww. lokalu na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny zbycia nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 140 056,66 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości za okres od marca 2017 r. do marca 2018 r. Kwota po zwaloryzowaniu wynosi 142 959,17 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.266.2021 z dnia 24.01.2022r. zobowiązano Panią [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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 142 959,17 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu na mocy postanowień 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.) z terminem zapłaty do dnia 28.02.2022r.

Pismem z dnia 11.02.2022 r. Zobowiązana zwróciła się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wniosku ww. wskazała, że „Mój ojciec (...) w dniu 09.02.2017 r. wykupił na własność mieszkanie komunalne znajdujące się pod ww adresem z zastosowaniem bonifikaty 90% od Gminy Miejskiej Kraków. Następnie w dniu 16.03.2018 r. darował go swemu jednemu dziecku /Córce/czyli mnie (...) aktem notarialnym: Repertorium A Nr 1243/18. Niestety w dniu 29.01.2019 r. Ojciec zmarł w wieku 84 lat. Jednocześnie w dniu 19 października i 14 grudnia ubiegłego roku otrzymałam pisma z UMK nr sprawy: GS -16.7124.266.2021 dot.: „kontroli wtórnego obrotu lokalami zbywanymi przez Gminę Miejską Kraków” w kwestii niczym nie uzasadnionego faktu, że "ponoć" nie spełniam warunków wykupu, gdyż nie zamieszkuje w ww. mieszkaniu. Na oba te pisma udzieliłam wyczerpującej odpowiedzi (...). W tym miejscu wyjaśniam, iż wzmiankowane mieszkanie nie nadawało się całościowo do zamieszkania, ponieważ było w kompletnej ruinie (...). Było też niesamowicie zagracone, gdyż mój śp. Ojciec cokolwiek znalazł przynosił do mieszkania (tzw. zbieracz).” Na dowód powyższego Zobowiązana przedłożyła zdjęcia mieszkania. Dalej wyjaśniła: „Ojciec żyjący niezwykle skromnie, a do tego

schorowany i w podeszłym wieku nigdy nie widział potrzeby jakiegokolwiek remontu swego lokum od samego początku jego otrzymania czyli od 1969 r.

Ponadto, mieszkał przez długie lata samotnie, gdyż Rodzice byli rozwiedzeni. Ojciec był bardzo specyficznym człowiekiem rodzajem nawet "dziwaka".

Za Jego życia namawiałam go wielokrotnie do przeprowadzenia remontu aby mógł żyć w "godnych warunkach" ale nie wyrażał na to zgody. Gdy zmarł przez wiele miesięcy porządkowaliśmy lokal, wyrzucając z mieszkania kilka kontenerów śmieci.

Po przejściu traumy po śmierci Taty, pod koniec 2019 r. po uzyskaniu wszelkich niezbędnych zgód budowlanych zaczęliśmy na miarę swych możliwości remont mieszkania, który trwa niestety aż do tej pory, ponieważ nie należymy do osób majątnych. Sami przekonaliśmy się, że w obecnych czasach tego typu inwestycja jest niezwykle kosztowna a zmieniające się w zasadzie z miesiąca na miesiąc rosnące ceny robocizny i materiałów nie pozwalają na jakąkolwiek racjonalną gospodarkę finansową w tym zakresie. Ponadto, przekonaliśmy się o niesolidności wykonawców, których musieliśmy zmieniać aż 3 razy. Do tego doszła pandemia Covid 19 i marazm na rynku remontowo- budowlanym. Część najprostszych prac staraliśmy się / i dalej tak czynimy/ wykonać we własnym zakresie, często przebywając, śpiąc i pracując przez ten czas w tym mieszkaniu." Na dowód powyższego Zobowiązana przedłożyła opinię Wykonawcy z dnia 09.02.2022 r., z której wynika, że:

- niniejsze mieszkanie nie nadawało się zupełnie do zamieszkania,
- wymagało generalnego remontu, ponieważ było całkowicie zdewastowane,
- Wykonawca wykonuje prace remontowe w odstępach czasowych, ponieważ Zleceniodawca nie jest w stanie pokryć wszystkich kosztów jednorazowo.

W dalszej części wniosku Zobowiązana pisze : „, podając powyższe fakty bardzo proszę o wyrażenie zgody na odstąpienie od zwrotu udzielonej mi bonifikaty, gdyż dla mnie jest to kwota nierealna do zapłacenia, gdyż w naszym małżeństwie pracuję tylko ja bowiem mój mąż jest chory i od lat przebywa na rencie. Na domiar złego nasz Wnuk urodził się bez obu nóg, a co zatem idzie staramy się również na miarę swych skromnych sił i środków pomóc również naszym potomkom. ”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że do dnia śmierci zameldowany w tym mieszkaniu był ojciec Zobowiązanej. Aktualnie w przedmiotowym lokalu nikt nie jest zameldowany.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej (...) prowadzoną dla 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na os. Kazimierzowskim 8 w Krakowie właścicielem tej nieruchomości jest Zobowiązana do zwrotu bonifikaty.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1583/2022 z dnia 25.10.2022 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1884/22 z dnia 07.12.2022 r.)

Mając na uwadze ww. opinie oraz pismo Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15.12.2022 r. nr BR-03.0012.2.5.183.2022, stosownie do art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, przygotowany został projekt uchwały w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodów Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,

- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny 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: Magdalena Owerko – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 142959,17 zł.