

ZARZĄDZENIE NR 682/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5 marca 2024 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 6 położonym na os. Szklane Domy 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 6 położonym na os. Szklane Domy 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 6 położonym na os. Szklane Domy 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od *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] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 90 942,45 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 6 na os. Szklane Domy w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 20 marca 2013 r. Rep. A Nr 4146/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 19/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 134 o pow. 256 m², obr. 45 jedn. ewid. Nowa Huta oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

§ 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] o pow. 19,30 m² położony na os. Szklane Domy 6 w Krakowie został nabyty przez *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*], w imieniu której działał syn *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*], w dniu 20 marca 2013 r., Rep. A nr 4146/2013 za łączną kwotę 9 644,17 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 9 405,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za kwotę 239,17 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu wraz z udziałem w gruncie została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 86 797,48 zł. Następnie, w tym samym dniu aktem notarialnym, Rep. A nr 4153/2013 ww. działający w imieniu swojej matki darował sobie przedmiotowy lokal mieszkalny i ustanowił na Jej rzecz bezpłatnie, dożywotnie prawo użytkowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Jak ustalono, pierwotna właścicielka zmarła w dniu 6 stycznia 2017 r.

Zgodnie z oświadczeniem *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*] z dnia 8 lutego 2023 r. w przedmiotowym lokalu od momentu wykupu zamieszkiwała Jego matka (do śmierci). Następnie w przedmiotowej nieruchomości od września 2018 r., a zatem po upływie 5-letniej karencji, zamieszkiwała Jego córka. W okresie od śmierci pierwotnej właścicielki (od 7 stycznia 2017 r.) do sierpnia 2018 r. lokal był przez niego remontowany.

Pismem z dnia 2 marca 2023 r. Obdarowany oświadczył, że lokal przy ul. Sołtysowskiej *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*] w Krakowie stanowi jego centrum życiowe i tam też zamieszkuje.

Dodatkowo, do wniosku o wykreślenie hipoteki z dnia 8 lutego 2023 r. została dołączona umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. Szklane Domy *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*] w Krakowie, zawarta z osobą obcą na czas oznaczony, tj. od dnia 18 kwietnia 2020 r. do dnia 18 kwietnia 2021 r., a zatem po upływie 5-letniej karencji. Zgodnie z ww. umową czynsz został ustalony na kwotę 1 000,00 zł miesięcznie, a oprócz tego Najemca zobowiązał się do ponoszenia wszelkich opłat związanych z tym lokalem.

Administracja budynku na os. Szklane Domy 6 poinformowała, że w okresie od kwietnia 2013 r. do września 2018 r. w ww. lokalu zgłoszona była do zamieszkiwania jedna osoba, tj. pierwotna nabywczyni, która zamieszkiwała tam do śmierci, a następnie w

nieruchomości zamieszkiwała jej wnuczka przez kilka miesięcy. Wszelkie zawiadomienia wysyłane były na adres Obdarowanego przy ul. Sołtysowskiej 10C w Krakowie.

Jak ustalono budynek przy ul. Sołtysowskiej 10C jest własnością Gminy Miejskiej Kraków, z którego dotychczas nie wyodrębniano lokali mieszkalnych. Mając na uwadze powyższe wystąpiono do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z prośbą o rozważenie czy Obdarowanemu przysługuje/przysługiwało prawo najmu lokalu położonego w budynku przy ul. Sołtysowskiej 10C.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował, że *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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta* wraz z małżonką zajmuje lokal mieszkalny przy ul. Sołtysowskiej 10C na podstawie wydanego 2 kwietnia 2005 r. skierowania i na tej podstawie została zawarta z Nim w dniu 25 kwietnia 2005r. umowa najmu ww. lokalu. Lokal ten ma powierzchnię użytkową 39,70 m², a zgodnie z oświadczeniem złożonym 9 lutego 2023 r. zamieszkują w nim 4 osoby. Z kolei lokal na os. Szklane Domy w Krakowie zakupiony z 90% bonifikatą według księgi wieczystej ma pow. 19,30 m². Zgodnie z art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lokal zamienny powinien znajdować się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym: warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi. Tak więc lokal będący własnością Obdarowanego z uwagi na mniejszą powierzchnię mieszkalną nie spełnia warunków przewidzianych dla lokalu zamiennego. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do rozwiązania umowy najmu najemcom, na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy.

Odnosząc się jednak do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami darowizna lokalu 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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta* na os. Szklane Domy 6 w Krakowie na rzecz Obdarowanego była zgodna z przepisem art. 68 ust. 2a pkt 1 ww. ustawy, a zatem nie rodziła po stronie pierwotnego właściciela obowiązku żądania zwrotu bonifikaty.

Niemniej jednak otrzymując przedmiotową nieruchomość w darowiźnie zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 i 2b ww. ustawy Obdarowany jako nabywca tego lokalu był zobowiązany do wykorzystywania go dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że Obdarowany nie wykorzystywał ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Zgodnie z przyjętym orzecnictwem Obdarowany uzyskując lokal mieszkalny nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na tzw. preferencyjnych zasadach jest na mocy postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania daną nieruchomością. Bonifikata, z którą był sprzedany lokal mieszkalny ma na celu umożliwienie nabywcy lub jej osobie bliskiej zaspokojenie w nim potrzeb mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, lokal którego właścicielem stał się Obdarowany na mocy umowy darowizny powinien zostać przeznaczony na realizację Jego potrzeb mieszkaniowych i powinien być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

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.”

Powołane powyżej orzecznictwo sądowe należy również odnieść do osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na przepis art. 68 ust. 2b ww. ustawy. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2014 r., sygn. akt I A Ca 241/14, który ma zastosowanie w niniejszej sprawie „literalna (językowa) wykładnia art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości – niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy – lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty”. A zatem, w okresie 5 lat od dnia nabycia 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 Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] położonego na os. Szklane Domy 6 w Krakowie zarówno pierwotny nabywca jak i jego osoba bliska (obdarowany) winni wykorzystywać go na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 86 797,48 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu od kwietnia 2013 r. do marca 2015 r. miesięcznych i rocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, a od kwietnia 2015 r. do stycznia 2017 r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 6 stycznia 2017 r. (zgon pierwotnego właściciela) wyniosła 90 942,45 zł.

Mając na uwadze powyższe pismem z dnia 31 sierpnia 2023 r. nr GS-16.7124.31.2023 zobowiązano *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 Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 90 942,45 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu.

W odpowiedzi na powyższe Zobowiązany złożył wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu Zobowiązany poinformował, że „moja matka (...) nabyła w dniu 20 marca 2013 r. lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 90% udzielonej od ceny sprzedaży tego lokalu. Matka chciała darować mi ten lokal, z prawem dożywotniego mieszkania w tym lokalu, dlatego zawarła umowę darowizny oraz umowę ustanowienia prawa użytkowania w tym lokalu. Nie miałem świadomości przyjmując od matki darowiznę, że jestem zobowiązany do wykorzystywania lokalu dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza że w akcie notarialnym nr 4153/2013 zostało wskazane, że ustanawiam na rzecz *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 Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] bezpłatne, dożywotnie prawo użytkowania lokalu mieszkalnego. Było dla mnie oczywiste, że

matka czyniąc takie zastrzeżenie w umowie ma prawo mieszkać w tym lokalu. Gdybym wówczas wiedział, że to ja mam obowiązek zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu nigdy nie przyjąłbym darowizny od matki. Zaznaczam, że lokal ma powierzchnię 19,30 m², więc nie było możliwości, abym zamieszkiwał w nim razem z matką”.

Następnie Wnioskodawca wskazał na znaczny upływ czasu od momentu nabycia lokalu do chwili obecnej, bowiem „w tym czasie tj. 20 marca 2013 r. dysponowaliście Państwo informacją, że z Gminą Miejską Kraków wiąże mnie umowa najmu lokalu przy ul. Sołtysowskiej 10C. Wskazuję, że za zasadnością wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty przemawia także brak po mojej stronie czynnika wzbogacenia, gdyż nigdy z lokalu nie czerpałem żadnych korzyści i nie dokonałem sprzedaży przedmiotowego”.

Na zakończenie Zobowiązany poinformował, iż znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, potwierdził, że zamieszkuje w wynajmowanym od Gminy Miejskiej Kraków lokalu przy ul. Sołtysowskiej, a także, że utrzymuje się z dorywczych prac, nie pozostając w stosunku pracy, a ze względu na jego wiek nie jest w stanie znaleźć pracy pozwalającej mu na spłatę żądanej kwoty. Dodatkowo zapewnił, że nie posiada własnego majątku, ruchomości, nieruchomości, jak również papierów wartościowych.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej właścicielem przedmiotowego lokalu jest Zobowiązany, a zatem oświadczenie co do braku posiadanego przez niego majątku nie jest zgodne ze stanem faktycznym.

Ustalono, że w przedmiotowym lokalu nikt nie jest obecnie zameldowany.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1976/2024 z dnia 16 stycznia 2024r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2278/24 z dnia 30 stycznia 2024r.).

Mając na uwadze wydane pozytywne opinie Komisji oraz pismo Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2024 r. stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami został przygotowany projekt niniejszego uchwały.

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 sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr 6 na os. Szklane Domy w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 90 942,45 zł. |