

ZARZĄDZENIE NR 1445/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 maja 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 1/2 części 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 1/2 części 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej 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 1/2 części 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity 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 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 126 121,95 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 marca 2018r. Rep. A nr 1732/2018, z własnością którego związany jest udział wynoszący 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działki nr 99/6, nr 100/7 i nr 101/10, obr. 34, jedn. ewid. Podgórze oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie o pow. 66,23 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 12/1000 części obejmującej własność działek nr 99/6, nr 100/7, nr 101/10 o łącznej pow. 0,3547 ha, obr. 34 jedn. ewid. Podgórze oraz części wspólne budynku i urządzeń niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców, 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] i 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziałach po 1/2 części aktem notarialnym Rep A nr 1732/2018 z dnia 27 marca 2018r. za łączną kwotę 56 707,20 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 82% tj. 258 332,80 zł.

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.

Z poczynionych – w ramach zgromadzonej dokumentacji – ustaleń wynika, że nabyty ww. lokal mieszkalny położony przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie nie został wykorzystany przez 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na cel, na jaki została udzielona bonifikata. Okoliczność tą potwierdza fakt, iż centrum życiowe ww. od sierpnia 2018r. zlokalizowane jest w innym lokalu, co potwierdził 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w piśmie z dnia 03 listopada 2023r., a 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w piśmie z dnia 19 listopada 2023r.

Zatem fakt niewykorzystania lokalu przez współwłaściciela na cel, na jaki została udzielona bonifikata w świetle przepisów prawa stanowi podstawę do żądania jej zwrotu. Celem udzielonej pomocy publicznej przy zbywaniu ww. lokalu było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Jak wynika z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 września 2018r. sygn. akt II FSK 2653/16, przez „centrum interesów osobistych” należy rozumieć wszelkie powiązania rodzinne, tzn. ognisko domowe, aktywność społeczną, polityczną, kulturalną, obywatelską, przynależność do organizacji/klubów, uprawianie hobby itp. Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2018r. wskazał, że przez „dbałość o ognisko domowe, należy rozumieć, że osoba zainteresowana czyni wszystko, co jest niezbędne, aby mieć to mieszkanie do własnej dyspozycji w każdym czasie, w sposób ciągły, a nie od czasu do czasu, na pobyt, który z różnych względów może mieć charakter krótkotrwały.”

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 uprawnień, 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.

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”.

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.”.

Mając na uwadze powyższe, przeprowadzona analiza prawna wskazuje, iż zachodzą podstawy prawne do zwrotu 1/2 części udzielonej bonifikaty od ww. nieruchomości lokalowej. Ustalając, że celem udzielenia bonifikaty w przypadku zbywania lokalu mieszkalnego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy, uznać należy, że na gruncie niniejszej sprawy cel ten nie został spełniony, bowiem Pan [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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a jego potrzeby zaspokajane były w innym lokalu mieszkalnym. Mając na uwadze powyższe okoliczności istnieją uzasadnione przesłanki do żądania zwrotu bonifikaty.

Z uwagi na fakt, że Pan [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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 część w lokalu mieszkalnym 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział

Skarbu Miasta położonym przy ul. Kobierzyńskiej 95 w Krakowie obciążonym hipoteką – w świetle art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece – zobowiązany jest jako dłużnik rzeczowy do zapłaty wierzytelności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków. Powyższe stanowisko wynika również z treści wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 11 kwietnia 2013 r. do sygn. akt I C 155/12 zgodnie, z którym cyt.: „W świetle (...) art. 65 ust. 1 cyt. Ustawy, zabezpieczenie wierzytelności hipoteką na nieruchomości umożliwia wierzycielowi zaspokojenie z tej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się ona własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Z istoty zabezpieczenia hipotecznego wynika też, że w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego do wysokości hipoteki, jego odpowiedzialność z tytułu zabezpieczonej wierzytelności wyraża się bowiem w obowiązku zapłaty długu”.

Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt I A Ca 176/15 „odpowiedzialność dłużnika osobistego i dłużnika rzeczowego jest odpowiedzialnością in solidum, a jej istotą jest to, że spełnienie świadczenia przez jednego z dłużników zwalnia pozostałych”.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 82% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 258 332,80 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 2018r. do sierpnia 2018r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na sierpień 2018r. wynosi 252 243,90zł. W związku z tym, że 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg** Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego w udziale wynoszącym 1/2 części, kwota do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wynosi 126 121,95 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.279.2023 z dnia 05 grudnia 2023r. zobowiązano 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg** Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jako dłużnika osobistego i 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg** Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jako dłużnika rzeczowego solidarnie do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 126 121,95 zł tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu na mocy postanowień uchwały n XLVI/568/08 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 31 stycznia 2024r.

Pismem z dnia 15 grudnia 2023r. 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg** Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrócił się z wnioskiem o odstąpienie od żądania

przez Gminę Miejską Kraków zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wniosku ww. wskazał, że cyt.: „(...) Stwierdzenie zarówno moje jak i mojego Brata (...), iż nie zamieszkuje przedmiotowego lokalu przy ul. Kobierzyńskiej (...) w Krakowie w moim rozumieniu zostało przez pracowników Wydziału Skarbu Miasta zinterpretowane w sposób opaczny – poprzez stwierdzenie „nie zamieszkuje” miałem na myśli, że nie spędzam w tym mieszkaniu 365 dni w roku, ponieważ od jak oświadczyliśmy zgodnie z Bratem Pawłem od sierpnia 2018 roku jestem w związku z moją partnerką życiową, z którą aktualnie jestem ojcem 2 letniej córeczki, więc siłą rzeczy bywam również w lokalu, w którym zostało zameldowane moje dziecko (przy Matce). W całości nie mogę zgodzić się ze stwierdzeniem jakoby mój „ośrodek życiowy” przeniósł się do mieszkania mojej partnerki życiowej oraz Mamy mojej córki, ponieważ naszym wspólnym domem jest mieszkanie przy ulicy Kobierzyńskiej (...). Do ww. mieszkania posiadam komplet kluczy, więc co za tym idzie stały dostęp, umowa na dostarczenie energii elektrycznej figuruje na moją osobę, jestem pod tym adresem zameldowany od stycznia 1994r. W mieszkaniu znajdują się moje oraz córki rzeczy osobiste. W świetle powyższych argumentów, które jednoznacznie świadczą o istnieniu mojego „centrum życiowego” pod adresem ul. Kobierzyńska (...) zwracam się z prośbą o zmianę decyzji nakazującej mi zwrot 1/2 części bonifikaty na rzecz Wydziału Skarbu Miasta.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że zameldowani na pobyt stały w przedmiotowym lokalu są Zobowiązani oraz żona i syn jednego z nich.

Współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, są Zobowiązani.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2036/2024 z dnia 27.02.2024r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2315/2024 z dnia 05.03.2024r.)

Mając na uwadze wydane pozytywne opinie Komisji oraz pismo Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 12.03.2024r. stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami został przygotowany projekt niniejszej 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 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 95 położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 126 121,95 zł.