

**ZARZĄDZENIE Nr 2795/2015**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 20.10.2015 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 kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)\*\* położonego w budynku nr 22 przy ul. Teligi 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 2015r. poz. 1515) 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 kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)\*\* położonego w budynku nr 22 przy ul. Teligi 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 1/2 części kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)\*\* położonego w budynku nr 22 przy ul. Teligi 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 2015 r. poz. 1515), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2015 poz. 782, 985, 1039, 1180, 1265, 1322), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani (...)\*) zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)\*\*) położonego w budynku nr 22 przy ul. Teligi w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 255/13 obr. 55, jednostka ewidencyjna Podgórze objętej księgą wieczystą Kw nr KR1P/00103032/0 oraz budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 17/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00396277/9 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 4727/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. przez Państwa (...)\*.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2008 r. Rep. A Nr 4727/2008 Państwo (...) \* nabyli od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny nr (...) \*\* usytuowany w budynku nr 22 przy ul. Teligi w Krakowie o pow. 63,48 m<sup>2</sup> za cenę w kwocie 32.266,00 zł oraz prawo użytkowania wieczystego udziału w gruncie. Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionym została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 292.060,23 zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćdziesiąt 23/100). Zgodnie z treścią § 1 tego aktu strony ustaliły, że kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W dniu 17 listopada 2011 r. aktem notarialnym Repertorium A numer 6360/2011 umową sprzedaży Pani (...) \* zbyli - z uwagi na rozwiązanie małżeństwa przez rozwód w udziałach wynoszących po 1/2 części - na rzecz Pani (...) \*, własność lokalu mieszkalnego nr (...) \*\* usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Teligi w Krakowie, za ceny w kwotach po 150.000,00 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100 tj. cały lokal mieszkalny za 300.000,00 zł. Następnie aktem notarialnym Repertorium A nr 6473/2011 z dnia 22.11.2011 r. Pani (...) \* nabyła od Pani (...) \* spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) \*\* położonego w budynku nr 12 przy ul. Spółdzielców w Krakowie za cenę w kwocie 140.000,00 zł (słownie złotych: sto czterdzieści tysięcy złotych 00/100). Podała, że poniosła dodatkowe koszty związane z nabyciem lokalu mieszkalnego w kwocie ok. 10.000 zł tj. koszty zawarcia aktu notarialnego oraz usługa biura - Home Broker, którego była klientką.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782) w przedmiotowej sprawie od nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków tj. od dnia 21 lutego 2008 r. do momentu jego zbycia nie upłynęło 5 lat, co rodzi zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, chyba że zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pkt 5 art. 68 ust. 2a w/w ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 29.08.2015 r. stanowi, iż nabywca nieruchomości, który uzyskał bonifikatę przy jej nabyciu, nie ma obowiązku dokonania jej zwrotu w przypadku sprzedaży tego lokalu, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12-u miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Jak jednak wynika z powołanych przepisów obowiązujących do dnia 29.08.2015 r. pojęcie nabycia dotyczy jedynie praw enumeratywnie wymienionych art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, iż zgodnie z literalnym brzmieniem powoływanego przepisu jednoznacznie wykluczona jest możliwość uznania za czynność prawną nabycia w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, które jest ograniczonym prawem rzeczowym niewymienionym w katalogu praw, których „nabycie” zgodnie z art. 4 ust. 3b uzasadnia odstąpienie od żądania zwrotu waloryzowanej bonifikaty.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. wezwano Panią (...) \* do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 165.273,78 zł (słownie złotych: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy 78/100), tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr (...) \*\* usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Teligi w Krakowie zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Pani (...) \* składając w dniu 07 lipca 2015 r. prośbę o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego wyjaśniła, iż kwota, do zwrotu której została wezwana jest dla niej niewyobrażalna, a jej sytuacja rodzinno – finansowa jest bardzo trudna. Wyjaśniła, iż nie pracuje, bo stan jej zdrowia nie pozwala na to. Leczy się psychiatrycznie, ma zaburzenia lękowe i orzeczeniem Urzędu Miasta Krakowa Powiatowego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 15.05.2015 r. nr SO-06-1.8421.1.2950.2015 została zaliczona do stopnia niepełnosprawności – lekkiego. Jest zarejestrowana w Grodzkim Urzędzie Pracy w Krakowie jako osoba bezrobotna od dnia 25.11.2014 r. bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z pomocy społecznej w ramach której przyznano jej zasiłki z przeznaczeniem na zapłatę czynszu, prądu, zakup żywności na przygotowanie 1- go posiłku dziennie. Podniosła, iż wyrokiem sądowym z dnia 25 maja 2011 r. sygn. akt XI C 3117/10 dot. rozwiązania jej małżeństwa przez rozwód została zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania córki (...) \*\* ur. 16.04.1998 r. w kwocie 250 zł miesięcznie.

Zwracając się o wzięcie pod uwagę jej bardzo trudnej sytuacji i chociażby na zasady współżycia społecznego o uwzględnienie jej wniosku podkreśliła, iż sprzedała ona i jej mąż ten lokal, ponieważ byli po rozwodzie i było to jedyne, sensowne w tej sytuacji rozwiązanie. A zatem obrót tym mieszkaniem nie nastąpił z potrzeby zysku. Nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. Spółdzielców (...) \*\* po kilku dniach po zbyciu lokalu mieszkalnego przy ul. Teligi (...) \*\*. Była przekonana iż zachowując wymagany termin (1-go roku) spełniła wszystkie wymogi przepisów ustawy, zatem żadne skutki negatywne – finansowo jej nie grożą. Dodała, iż niezrozumiałe i krzywdzące jest dlaczego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest „gorszej kategorii” i jego nabycie skutkuje obowiązkiem zwrotu otrzymanej bonifikaty. Podniosła, że przepisy naruszają w omawianym zakresie zasadę sprawiedliwości w odniesieniu do równości wobec prawa, które gwarantuje konstytucja R.P. Nadto podniosła, iż ustawodawca zauważył lukę w przepisach i chyba ich niespójność, stąd też w ostatniej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjął, iż osoba, która sprzeda zakupione od gminy z bonifikatą mieszkanie komunalne i przeznaczy pozyskane w ten sposób środki na zakup mieszkania spółdzielczego, nie będzie musiała zwracać udzielonej bonifikaty.

Art. 68 ust. 2a pkt 5 w brzmieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 12.06.2015 r. (Dz.U. 2015 r. poz. 1180), która weszła w życie 29.08.2015 r. stanowi, iż nabywca nieruchomości, który uzyskał bonifikatę przy jej nabyciu, nie ma obowiązku dokonania jej zwrotu w przypadku „sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12-u miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego”.

Wniosek Pani (...) \* został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Rady Miasta Krakowa; Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego (opinia nr 140/15 z dnia 25 sierpnia 2015 r. ) oraz przez Komisję Budżetową (opinia nr 196/15 z dnia 8 września 2015 r.).

Przedstawiony stan faktyczny przedmiotowej sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami – o co wniosła Pani (...) \* – pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Z uwagi zatem na wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 15 września 2015 r. i powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

\* [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2014 poz 1182 z późn. zm. ); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]

\*\* ) wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk – główny specjalista w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa.