

ZARZĄDZENIE Nr 1462/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 11.06.2018 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Kmiecia w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000) 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Kmiecia 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 przez Radę Miasta Krakowa 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Kmieca w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 128 666,15 złotych udzielonej najemcom tj. Państwu [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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 przy ul. Kmieca w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 13.11.2012r. Rep. A nr 4047/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 25/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 127 o pow. 07a 14m², obr. 46, jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00086312/1 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/00491432/0 – na wniosek 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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 22 położonym przy ul. Kmiecia w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 25/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr

127 o pow. 07 a 14 m² obr.46 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz części wspólnie budynku, z którego wydzielony jest lokal - nie służący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Państwa [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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrót Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – w imieniu których na podstawie pełnomocnictwa Rep A nr 1893/2011 z dnia 28.04.2011r. działał 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrót Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - aktem notarialnym Rep A nr 4047/2012 z dnia 13.11.2012r. za łączną kwotę 28 535,93 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowaniu wieczystym w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 256 818,40 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 18.01.2013 r. Rep. A 184/2013 ww. darowali swojej córce własność przedmiotowego lokalu, a następnie na podstawie tego samego aktu notarialnego Obdarowana przeniosła udział wynoszący 1/2 części przedmiotowego lokalu na rzecz swojego męża.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu do pierwotnego nabywcy w sytuacji zbycia lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach między innymi na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrót Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – jako osoba bliska Państwu [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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrót Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny od nich w drodze darowizny, a następnie Obdarowana zbyła udział wynoszący 1/2 części na rzecz swojego męża – co zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty powstaje w przypadku, gdy zbycie lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Miejskiej Kraków nastąpiło przed upływem 5 lat od daty jego nabycia a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy. Zważyć należy, że w odniesieniu do osób bliskich pierwotnego nabywcy nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączający obowiązek zwrotu bonifikaty, co potwierdza wyrok SN z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt. VCSK 15/10, zgodnie z którym „Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, Dz. U z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2 lit. b ustawy), na rzecz których zbyły nieruchomość.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I ACa 91/12 stwierdził, że „po spełnieniu przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy z

dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U 2010, Nr 102, poz. 651) powstaje z mocy prawa po stronie bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością.”

Z tych względów obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal, co nastąpiło w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego pismem nr GS-16.7124.341.2017 z dnia 05.12.2017r. wezwano Obdarowaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 128 666,15 zł (słownie złotych: sto dwadzieścia osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć 15/100), tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu oraz od ceny udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu.

Pismem z dnia 12.12.2017r. Zobowiązana zwróciła się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu.

W ww. piśmie Zobowiązana wskazała, że „*Przed wykupieniem mieszkania mąż zasięgał informacji dot. procedury wykupu lokalu od Gminy Miejskiej Kraków i podczas trzech przeprowadzonych rozmów (jednej w Zarządzie Budynków Komunalnych przy ul. Złotej Jesieni 14 i dwóch przy ul. Kasprowicza 29 w Wydziale Urzędu Skarbu Miasta) uzyskał informację, że nie możliwa jest tylko sprzedaż i zamiana mieszkania przez okres pięciu lat od daty wykupienia lokalu, tak aby nie stracić prawa do bonifikaty. Mąż pytając o szczegóły procedury wykupu za każdym razem akcentował, że mieszkanie będzie nabyte od Gminy Kraków, a następnie główny najemca (...) przez akt notarialny przekaze lokal w formie darowizny na moją rzecz, a ja z kolei uczynię małżonka współwłaścicielem mieszkania. Postępując zgodnie ze wskazówkami uzyskanymi od urzędników zdecydowaliśmy razem z rodzicami o wykupieniu mieszkania. W urzędach nie poinformowano nas, że w momencie przekazania lokalu aktem notarialnym darowizny przez mojego ojca (...) na moją rzecz, ja jako bliska osoba nie mogę uczynić małżonka współwłaścicielem mieszkania, gdyż spowoduje to nałożenie na mnie obowiązku zwrotu bonifikaty. W wyżej wymienionym lokalu mieszkamy w sześć osób (moi rodzice, ja z mężem oraz dwójka naszych dzieci). Mieszkanie ma ok. 48m², składa się z dwóch pokoi i osobnej kuchni. Moja czteroosobowa rodzina zajmuje mniejszy pokój (ok. 12 m²). Z tego miejsca zamieszkania nigdy się nie wyprowadziłam i zaraz po ślubie w nim zamieszkałam z małżonkiem za zgodą głównego najemcy, tj. mojego ojca (...). Celem wykupienia mieszkania było, oczywiście po upływie wymaganego okresu przez Gminę Kraków, aby lokal zamienić na mieszkanie o większej powierzchni. Tak, by nasze dzieci mogły mieć osobny pokój i tym samym podnieść nasz komfort życia. Mojej rodziny nie stać na zakupienie własnego mieszkania. Nasza sytuacja materialna przez okres trwania małżeństwa nie pozwoliła na uzyskanie innej możliwości zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej. Rodzice decydując się na darowiznę mieli również na uwadze sposobność skorzystania z naszej opieki, ponieważ są to osoby starsze, a mój ojciec od wielu lat jest niesprawny fizycznie. Nabyte przeze mnie mieszkanie nie zostało sprzedane przez okres wymaganych pięciu lat, przepisów wyznaczonych przez Gminę Kraków, jest wykorzystywane przez rodzinę na cele mieszkaniowe, ponoszone są wszystkie opłaty z tym związane i nie posiadamy zaległości finansowych. Mąż od dwudziestu lat łoży na to mieszkanie, finansowo i fizycznie wspiera remonty. Zatem z mieszkania korzysta cała rodzina zgodnie z jego przeznaczeniem. Uprzejmie informuje, że nie mamy prawa do żadnego innego lokalu. Mieszkanie to jest jedynym, które pozostaje w naszym posiadaniu. Nie mamy możliwości finansowych, aby dokonać wpłaty tak*

dużej kwoty tytułem zwrotu udzielonej bonifikaty przez Urząd Miasta Krakowa. Przez ostatnie lata nie mogłam pracować zawodowo ze względu na sprawowanie opieki nad rodzicami (powodem był i jest podeszły wiek rodziców oraz ich niepełnosprawność ruchowa – tata nie opuszcza domu od dwunastu lat) oraz moimi dziećmi (obydwoje chorują na dychawicę oskrzelową oraz alergię pokarmową i skórą). Dodatkowym obciążeniem jest fakt, że mąż ma wymagającą pracę z powodu trzymianowego trybu pracy. Nasze warunki mieszkaniowe można uznać za dość uciążliwe ze względu na małą powierzchnię, zwłaszcza że przy opiece nad starszymi osobami doskwiera brak osobnej toalety a dzieci nie mają swojego pokoju. Obecnie dopiero w listopadzie 2017 roku podjęłam pracę dorywczą, po dwie godziny trzy razy w tygodniu wieczorami, za najniższą stawkę. Kiedy pięć lat temu wraz z rodzicami zdecydowaliśmy się na wykupienie mieszkania od Gminy Kraków, nie było z naszej strony żadnego świadomego zamiaru naruszenia obowiązujących przepisów prawnych dot. zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że pod ww. adresem na pobyt stały zameldowani są: pierwotni nabywcy od dnia 31.08.1960r., Zobowiązana od dnia 30.10.1973r., mąż Zobowiązanej od dnia 01.08.1997r., córka Zobowiązanej od dnia 02.12.1998r. i syn Zobowiązanej od dnia 27.09.2004r.

W świetle wpisu ujawnionego w księdze wieczystej nr KR1P/00491432/0 właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest Zobowiązana wraz z mężem.

Ww. wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 961/18 z dnia 10 kwietnia 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1135/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r.).

Z uwagi na szczególne okoliczności przedmiotowej sprawy oraz w związku z pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.