

ZARZĄDZENIE Nr 488/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23.02.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Mazowieckiej w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Mazowieckiej 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Mazowieckiej w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. 2018 r. poz. 130), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 312 878,81 złotych udzielonej najemcom tj. Państwu [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 przy ul. Mazowieckiej w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 11 maja 2011 r. Rep. A nr 4255/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 35/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 275 o pow. 05a 01m², obr. 46, jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078806/2 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/00469024/4 – na wniosek Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 2 położonym przy ul. Mazowieckiej w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 35/1000 obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 275 o pow. 05a 01m² obr. 46 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców tj. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 4255/2011 z dnia 11.05.2011r. za łączną kwotę 32 896,56 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 296 070,04 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 06 lipca 2011r. Rep. A nr 6222/2011 ww. darowali przedmiotowy lokal na rzecz syna tj. Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Następnie Obdarowany aktem notarialnym z dnia 19 stycznia 2015 r. Rep. A nr 115/2015 darował ww. lokal na rzecz rodzeństwa tj. trzech braci i siostry.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania powyższych umów 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 chyba, że zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a powyżej powołanej ustawy m. in. zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej, wykazanej w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednakże zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej w sytuacji między innymi zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od pierwotnego nabycia, co ma miejsce w przypadku Obdarowanego.

Oznacza to, iż zbycie przez pierwotnych najemców przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz syna, wypełniając dyspozycje powyższego przepisu nie rodzi obowiązku zwrotu bonifikaty. Natomiast zbycie ww. lokalu przez Obdarowanego na rzecz swojego rodzeństwa w myśl obowiązujących przepisów zrodziło po Jego stronie obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu, albowiem zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia*”.

Ponadto jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10: „przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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”.

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 11 maja 2011 r. do dnia jego zbycia, tj. 19 stycznia 2015r. nie upłynął okres 5 lat.

Wobec powyższego pismem nr GS-16.7124.240.2017 z dnia 04.10.2017r. wezwano Obdarowanego do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 312 878,81zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku mieszkalnym nr 2 położonym przy ul. Mazowieckiej w Krakowie oraz od kwoty I opłaty udzielonej z tytułu użytkowania wieczystego, zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu.

Pismem z dnia 12.10.2017r. Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W w/w piśmie wnioskodawca wskazał „*że mieszkanie przy ul. (...) pozostaje cały czas w naszej rodzinie i nikt z jego spadkobierców nie nosi się z zamiarem jego sprzedaży, gdyż jest to nasz dom rodzinny – nasze gniazdo, w którym wszyscy się wychowaliśmy. Od brata wiem, że przedmiotowe mieszkanie będzie przyszłym miejscem zamieszkania jego wnuków na czas studiów, a może i po studiach. Wolą obojga Rodziców było aby podzielić ich mieszkanie na równe części na wszystkie dzieci w wyłączeniu naszej siostry (...)*”

Natomiast w piśmie z dnia 23.10.2017r. stanowiącym uzupełnienie pisma z dnia 12.10.2017r. wnioskodawca wyjaśnił „*że aktem notarialnym – umową darowizny z dnia 06.07.2011 roku, Rep A nr 6222/2011 – otrzymałem przedmiotowy lokal mieszkalny od swoich rodziców(...). A następnie aktem notarialnym – umową darowizny, z dnia 19.01.2015r. roku, do Rep. A Nr 115/2015 – podarowałem mojemu rodzeństwu (...), w stosownych udziałach wyżej wymieniony lokal mieszkalny. Czynności nasze były uwarunkowane wolą naszych rodziców (...), którzy wykupili przedmiotowy lokal mieszkalny od Gminy Kraków z wyżej opisaną bonifikatą, z zamiarem przekazania przedmiotowego lokalu mojemu rodzeństwu. Z uwagi na to, że towarzyszyłem im podczas zawarcia aktu notarialnego którym wykupili lokal, a moje rodzeństwo było wówczas nieobecne, zdecydowali się przekazać mi mieszkanie w drodze darowizny uczynionej (...) w dniu 06.07.2011 roku, Rep A nr 6222/2011, z jednoczesnym poleceniem wykonania ich woli tj. dokonania stosownej darowizny na rzecz nieobecnych dzieci późniejszym aktem notarialnym. Dnia 19.01.2015 roku (...) przekazałem udziały w przedmiotowym lokalu na rzecz mojego rodzeństwa, tym samym spełniając wolę moich rodziców, co pociągnęło za sobą nie zamierzone przeze mnie naruszenie art. 68 ustępn 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

Jednocześnie oświadczam, że notariusze (...) nie zwrócili mojej uwagi na to, że umowa darowizny jest zbyciem przedmiotowej nieruchomości, co może skutkować obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty, wiedząc o tym nie dokonałbym tych czynności, bowiem moim celem nie było odpłatne zbycie tej nieruchomości, tylko zrealizowanie ostatniej woli moich rodziców. Ponadto wyjaśniam, że na dzień dzisiejszy obdarowani, są nadal współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, co wskazuje, że zarówno ja, jak i moje rodzeństwo dokonaliśmy tej czynności notarialnej z zamiarem uszanowania woli naszych rodziców, a nie z zamiarem jakiegokolwiek wzbogacenia się. Ponadto oświadczam, że wymierzona kwota zwrotu bonifikaty (312.878,81 złotych) jest dla mnie kwotą astronomiczną. Nie posiadam żadnych środków finansowych, ani perspektywy na zdobycie tej sumy pieniężnej, obecnie nie pracuję, a moje rodzeństwo posiada niewielkie emerytury. Wobec powyższego zwracam się z ogromną prośbą o odstąpienie od żądania zapłaty całej wymierzonej mi kwoty zwrotu w/w bonifikaty.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, w przedmiotowym lokalu na pobyt stały zameldowani byli do dnia śmierci rodzice Wnioskodawcy tj. matka do dnia 30.01.2014r. oraz ojciec do dnia 28.06.2016r., aktualnie brak jest osób zameldowanych na pobyt stały w ww. lokalu.

W świetle wpisu ujawnionego w księdze wieczystej nr KR1P/00469024/4 współwłaścicielami przedmiotowego lokalu jest rodzeństwo Wnioskodawcy, natomiast w dziale III-cim tej księgi nadal widnieje wpis dotyczący „nieodpłatnej dożywotnie służebności osobistej polegającej na prawie wspólnego zamieszkania w przedmiotowym lokalu na rzecz rodziców Wnioskodawcy.”

Ww. wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 895/18/17 z dnia 9 stycznia 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1047/18 z dnia 23 stycznia 2018 r.).

W związku z wydanymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.