

**ZARZĄDZENIE Nr 478/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 24 lutego 2022 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 2 położonym przy ul. Kantora 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 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 2 położonym przy ul. Kantora 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Kantora 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 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 277.235,85 złotych, udzielonej najemcom 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 przy ul. Kantora w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 09.05.2012 r. Rep. A nr 844/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 307/10000 części, a to we współwłasności działki nr 561/10 o pow. 0,0725 ha, obr. 4 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00085225/7 oraz częściach 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/00484448/3.

§ 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] usytuowany w budynku nr 2 położonym przy ul. Kantora w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 32/1000 części (obecnie 307/10000 części), a to we współwłasności działki nr 561/10 o pow. 0,0725 ha, obr. 4 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców [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] aktem notarialnym z dnia 09.05.2012 r. Rep. A nr 844/2012 r. za łączną kwotę 30.111,08 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 29.406,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za cenę 705,08 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 270.998,72 zł.

Pismem z dnia 13 marca 2018 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik w Krakowie poinformował, że w stosunku do [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] zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w administracji i przystąpiono do opisu oraz oszacowania wartości nieruchomości w postaci 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] położonego w budynku nr 2 przy ul. Kantora w Krakowie. W przedmiotowym protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości zawarto informację, że ww. lokal nie jest użytkowany przez zobowiązanych, a zamieszkują w nim 4 osoby niespokrewnione z [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 związku z tym kilkakrotnie pisemnie zwrócono się do [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 prośbą o udzielenie wyjaśnień w przedmiotowej kwestii.

Ponadto, pismem z dnia 21 czerwca 2018 r. zwrócono się do administratora budynku nr 2 przy ul. Kantora w Krakowie z prośbą o udzielenie informacji ile osób zgłoszonych jest jako zamieszkałych w przedmiotowym lokalu oraz od ilu osób naliczane są płatności za zużycie wody, ścieków i wywozu odpadów. W odpowiedzi udzielonej pismem z dnia 28

czerwca 2018 r. administrator przedmiotowego budynku poinformował, że od 01 stycznia 2012 r. w ww. lokalu zgłoszone są 3 osoby.

W toku prowadzonego postępowania pozyskano umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawartą w dniu 22 września 2015 r. na czas oznaczony z [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Zgodnie z przedmiotową umową najmu w ramach czynszu Najemcy zobowiązali się do ponoszenia kosztów mediów oraz innych opłat związanych z eksploatacją przedmiotowego lokalu, a wydanie przedmiotowej nieruchomości zostało ustalone na dzień 01 października 2015 r. Ponadto, w dniu 22 września 2015 r. pierwotni właściciele zawarli z najemcami przedwstępną umowę sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego. W przedmiotowym akcie notarialnym cena 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] przy ul. Kantora 2 w Krakowie została ustalona na kwotę 260.000,00 zł, z czego połowa ww. kwoty została zapłacona sprzedającym w dniu zawarcia ww. umowy, a pozostała część kwoty winna zostać zapłacona w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Dodatkowo [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zobowiązali się wydać przedmiotowy lokal stronie nabywającej do dnia 30 września 2015 r. Następnie w dniu 12 stycznia 2018 r. aktem notarialnym Rep. A nr 185/2018 ww. strony zmieniły termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ustalając go najpóźniej do dnia 05 grudnia 2018 r.

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”.

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”.

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 uprawnienia, 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.

Fakt zawarcia umowy najmu w/w lokalu oraz udostępnienie go osobom obcym przemawia za stwierdzeniem, że Zobowiązani wykorzystywali go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przeprowadzona zatem analiza prawna w tym zakresie wskazuje, iż zachodzą podstawy prawne do zwrotu udzielonej bonifikaty, z uwagi na niewykorzystywanie nabytego lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 27 stycznia 2020 r. nr GS-16.7124.84.2018 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 277.235,85 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu na mocy postanowień uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 26 czerwca 2020 r. Zobowiązani wystąpili z wnioskiem do Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od zwrotu bonifikaty udzielonej od przedmiotowego lokalu.

W ww. wniosku Zobowiązani wskazali, iż użyczenie mieszkania oraz sprzedaż nie była kierowana chęcią wzbogacenia się ani polepszenia standardu życia. Jak oświadczyli, z uwagi na to, 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest przewlekłe chory i ma guza mózgu zmuszeni byli do poszukania mieszkania na parterze z łazienką, która ma prysznic, gdyż stan zdrowia się pogarszał oraz znacząco pogłębia. Zobowiązani wyjaśnili również, że przedsprzedaż mieszkania była prośbą od użytkującego mieszkanie, który chciał zabezpieczenia w związku z przeprowadzonym remontem w mieszkaniu. Jeden ze współwłaścicieli w/w lokalu prowadził działalność gospodarczą ale ze względu na pogarszający się stan zdrowia nie był w stanie opłacać licznych wierzycieli. Pieniądze, które Zobowiązani otrzymali przy podpisaniu umowy zostały przeznaczone na ich spłaceniu, a zatem nie są w stanie pokryć zobowiązania przysługującego Gminie Miejskiej Kraków. Stan zdrowia [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] jest na tyle poważny, że nie może sam egzystować, a opiekę nad nim sprawuje córka, która nie może z tego powodu pracować. Zapewnili, że znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, gdyż wynagrodzenie otrzymywane tylko przez jednego współwłaściciela nie wystarcza na utrzymanie 3 dorosłych domowników oraz pokrycie kosztów opieki i lekarstw.

Na zakończenie wystąpienia Zobowiązani zwrócili się o pozytywne rozpatrzenie prośby w sprawie możliwości odstąpienia od zwrotu bonifikaty udzielonej przy 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] przy ul. Kantora 2 w Krakowie. Zobowiązani do przedmiotowego wniosku dołączyli dokumentację lekarską odnośnie stanu Ich zdrowia.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00484448/3 współwłaścicielami tego lokalu są Zobowiązani. Dodatkowo, w księdze wieczystej ujawniono szereg hipotek przymusowych z tytułu zabezpieczenia należności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych ustanowionych na rzecz Skarbu Państwa-Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik oraz wpisano informacje o toczących się postępowaniach egzekucyjnych.

Ustalono również, że Zobowiązani pozostają zameldowani w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Dodatkowo przed Sądem Okręgowym w Krakowie, sygn. sprawy I C 2013/20 toczy się postępowanie z powództwa Gminy Miejskiej Kraków przeciwko Zobowiązany o zapłatę z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego. Jak ustalono przedmiotowe postępowanie zostało zawieszona na zgodny wniosek stron.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1221/2021 z dnia 14 grudnia 2021r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1439/22 z dnia 12 stycznia 2022 r.)

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z w/w pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.]