

ZARZĄDZENIE Nr 40/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 10 stycznia 2023 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 1 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 1 położonym przy ul. Ugorek 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 1 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 115 647,63 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 1 przy ul. Ugorek w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 06.12.2011 r. Rep. A nr 11933/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 18/10000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 202/3, obr. 4, jedn. ewid. Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075682/5 oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące 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/00477791/0.

§ 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 1 przy ul. Ugorek w Krakowie o pow. 19,86 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 18/10000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 202/3, obr. 4 jedn. ewid. Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy, 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 11933/2011 z dnia 06.12.2011r. za łączną kwotę 12 268,35 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 110 416,19zł.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 315/2014 z dnia 22.01.2014r. – umową darowizny ww. darowała swojej córce tj. 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] prawo własności przedmiotowego lokalu, która ustanowiła na Jej rzecz nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania ww. lokalu. W wyżej wymienionych aktach notarialnych Obdarowana oświadczyła, iż zamieszkuje przy ul. Księżda Piotra Ściegiennego nr (...) w Krakowie.

Z poczynionych – w ramach zgromadzonej dokumentacji – ustaleń wynika, że nabyty 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Ugorek 1 w Krakowie został wykorzystany przez Obdarowaną na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Okoliczności te potwierdza fakt, iż jak wynika z pisemnego oświadczenia Obdarowanej złożonego w dniu 29.04.2021r. „od dnia nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego nikt nie był zameldowany oraz nikt nie zamieszkiwał, jak również nikt nie wynajmował ode mnie wyżej wymienionego lokalu przez okres 5 lat.”. Ponadto w dacie od dnia 29.07.1986r. do dnia 02.08.2021r. Obdarowana była zameldowana na pobyt stały pod adresem ul. Ks. Piotra Ściegiennego (...) w Krakowie. Również w umowie najmu z dnia 31.12.2014r. wynajmując komórkę lokatorską od Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Ugorek 1 – Obdarowana wskazuje adres zamieszkania pod którym była zameldowana na pobyt stały. Także w umowie na dostarczenie energii elektrycznej z dnia 20.03.2014r. dla adresu poboru ul. Ugorek 1/(...), Obdarowana wskazała adres swojego zameldowania na pobyt stały. Analiza przedłożonych przy piśmie z dnia 10.06.2021r. dokumentów dotyczących zużycia prądu w ww. lokalu za okres rozliczeniowy 20.03.2014r. - 01.08.2014r., 12.02.2015r. - 19.08.2015r., 23.02.2016 -15.08.2016r. wykazuje zużycie prądu odpowiednio na poziomie 0, 0 i 4 [kWh/KW], co również potwierdza, iż przedmiotowy lokal nie stanowił centrum życiowego Obdarowanej.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014r. sygn. akt I A Ca 776/13 określił, iż „(...) ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt. 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tj. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651) 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.”

Celem bowiem udzielenia najemcom przedmiotowej bonifikaty jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, w którym mieszkają i koncentrują się ich sprawy życiowe. Powyższa pomoc publiczna winna być skierowana do osób potrzebujących, którzy podejmują się wykorzystania przyznanej im bonifikaty zgodnie z jej przeznaczeniem.

Powołane powyżej orzecznictwo sądowe należy również odnieść do osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na przepis art. 68 ust. 2, w zw. z ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z tym przepisem jeżeli osoba bliska nabywcy zbyła nieruchomość lub wykorzystwała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. A zatem w okresie 5 lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego zarówno pierwotny nabywca jak i jego osoba bliska (obdarowana) winna wykorzystywać go na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 110 416,19 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, która po zwaloryzowaniu na dzień 22.01.2014 r. wynosi 115 647,63 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.130.2021 z dnia 12.10.2021r. zobowiązano Panią [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] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 115 647,63 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu na mocy postanowień uchwały Nr 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 30.11.2021r.

Pismem z dnia 16.11.2021r. Zobowiązana zwróciła się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wniosku ww. wskazała, że „(...) Lokal mieszkalny po śmierci mojej mamy wymagał kapitalnego remontu. Ja obecnie mam 67 lat. Od 29 lat jestem wdową, od 7 lat jestem na emeryturze, wcześniej przebywałam na rencie inwalidzkiej drugiej grupy na którą przeszłam z uwagi na mój stan zdrowia fizyczny i psychiczny spowodowany śmiercią

męża oraz likwidacją zakładu pracy. Moja obecnie emerytura jest niska jak również wcześniejsze dochody zaliczały się do niskich. Jestem matką 3 dzieci, które po śmierci męża starałam się utrzymać i wykształcić. Mam też 3 wnuków w tym jedną wnuczkę wymagającą szczególnej troski i opieki (orzeczenie o niepełnosprawności). Moja wnuczka urodziła się w 2015 roku z niską wagą urodzeniową, słabym napięciem mięśniowym, węzłem prawdziwym na pępowninie i groźną zamartwicą. Od urodzenia jest dzieckiem specjalnej troski wymagającej wielospecjalistycznej opieki lekarskiej w różnych poradniach takich jak: neurologiczna, psychologiczna, psychiatryczna, neonatologiczna, nefrologiczna, logopedyczna i innych. Również wymaga stałej rehabilitacji małej i dużej sensoryki (wszystkie dokumenty do wglądu). W ramach wczesnego wspomagania rozwoju moja wnuczka uczęszczała i nadal kontynuuje uczęszczanie do przedszkola nr 122 na ul. Fiołkową. Jest to blisko mojego zamieszkania i w ten sposób mogę pomagać w odbiorze i zapewnieniu opieki wnuczce kiedy córka jest w pracy, którą samotnie wychowuje.

Jestem osoba schorowaną, leczącą się na schorzenia układu oddechowego (astma) i wysokie ciśnienie. Zakup leków miesięcznie to spory wydatek finansowy. Z niskiej emerytury ciężko dokonać remontu mieszkania. Przez lata moja mama nie przeprowadzała żadnych remontów w mieszkaniu bo każdą złotówkę odkładała na jego wykup. Po wykupie mieszkania chciała zacząć remont by godnie żyć, lecz śmierć nadeszła nieoczekiwanie i nagle krzyżując wszystkie wcześniejsze plany. Po śmierci mojej mamy mieszkanie wymagało generalnego remontu takiego jak: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, instalacji elektrycznej, remont łazienki, likwidacja wanny, montaż prysznic, wymiana całej ceramiki oraz gruntowne malowanie. Taki remont jak wiadomo pochłania duże nakłady finansowe, a mnie na to nie było stać by wynająć firmę i zrobić szybki remont, był on wykonywany we własnym zakresie dzięki brany pożyczką oraz odkładaniem każdego możliwego grosza oraz z pomocą syna dlatego trwał bardzo długo. Po skończonym remoncie chciałam uporządkować sprawy prawne lokalu i dlatego wystąpiłam z prośbą do Urzędu o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. W mieszkaniu w którym byłam zameldowana od 1986 roku obecnie mieszkają moje dzieci córka i syn wraz z wnukami. Po przeprowadzonym remoncie mieszkania przy ul. Ugorek (...) chciałabym spokojnie spędzić w nim jesień życia. Oświadczam pod odpowiedzialnością, iż otrzymany lokal mieszkalny w okresie pięciu lat od zakupu przez moją mamę nie był wynajmowany, nie prowadziłam w nim żadnej działalności gospodarczej. Sumiennie dokonywałam miesięcznych opłat czynszowych jak również uiszczałam opłaty podatkowe od gruntu i w/w nieruchomości. W związku z powyższym proszę o przychylne i pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że pierwotny właściciel był zameldowany na pobyt stały w przedmiotowym lokalu od dnia 28.10.1970r. do dnia śmierci tj. 10.02.2014r. Natomiast Zobowiązana jest zameldowana na pobyt stały w przedmiotowym lokalu dopiero od dnia 02.08.2021r.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga nr KR1P/00477791/0 jest Zobowiązana

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1581/2022 z dnia 25.10.2022r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1882/2022 z dnia 07.12.2022r.)

Mając na uwadze szczególne okoliczności w przedmiotowej sprawie oraz w związku z ww. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.

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 [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 1 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 115 647,63 zł.