

**ZARZĄDZENIE NR 473/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-02-25**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 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 bonifikaty udzielonej od
ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Anny Chudzik zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 39 usytuowanego w budynku nr 14 położonym przy ul. Miłkowskiego w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 98/14 obr. 31, jednostka ewidencyjna Podgórze objętą księgą wieczystą Kw nr KR1P/00147908/2 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 24/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00338596/7 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 5520/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r. przez Panią Władysławę Kiszak.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr 39 usytuowany w budynku nr 14 przy ul. Miłkowskiego w Krakowie został zbyty przez Gminę Miejską Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz jego najemcy Pani Władysławy Kiszak aktem notarialnym Rep. A nr 5520/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r. za cenę 12.392,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote). Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 111.525,00 zł (słownie: sto jedenaste tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych). Następnie na podstawie umowy darowizny Rep. A nr 10421/2005 z dnia 10 listopada 2005 r. właścicielem powyższego lokalu stała się Pani Anna Chudzik. Jak wynika z §2 powołanego wyżej aktu notarialnego Pani Anna Chudzik jest córką Pani Władysławy Kiszak, a więc osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Następnie w dniu 29 października 2007 r. aktem notarialnym Rep. A nr 2963/2007 Pani Anna Chudzik zbyła przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej za kwotę 315.000,00 zł (słownie: trzysta pięćnaście tysięcy złotych).

W związku z powyższym pismem z dnia 29 października 2012 r. Wydział Skarbu Miasta poinformował Panią Annę Chudzik o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej Pani Władysławie Kiszak przy nabyciu lokalu komunalnego, o którym mowa wyżej, w następstwie czego wyżej wymieniona złożyła przy piśmie z dnia 13 listopada 2012 r. wniosek do Rady Miasta Krakowa w przedmiocie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty powołując się w nim na następujące okoliczności natury faktycznej i prawnej.

Jak podała Pani Anna Chudzik w sierpniu 2006 roku przyszło na świat jej trzecie dziecko, aby zatem zapewnić dzieciom lepsze warunki do rozwoju na przełomie 2006/2007 podjęła decyzję o zmianie zajmowanego od 20 lat mieszkania na domek z działką. Z uwagi na brak potencjalnych nabywców na lokal mieszkalny nr 39 położony przy ul. Miłkowskiego 14 w Krakowie Pani Anna Chudzik wraz z mężem Piotrem Chudzik postanowili wziąć kredyt hipoteczny, za który kupili w Leńczach działkę ze starym domem do remontu. Z wyjaśnień udzielonych w piśmie z dnia 21 listopada 2012 r. wynika, iż 25 stycznia 2007 r. ze względu na problem ze sprzedażą w/w mieszkania Państwo Chudzik postanowili wziąć kredyt w celu zakupu nieruchomości tj. działki z domem. Kredyt gotówkowy w kwocie 130.000,00 zł wziął mąż Pani Anny Chudzik, a jako zabezpieczenie kredytu stosowną hipotekę ujawniono w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 39 położonego przy ul. Miłkowskiego 14 w Krakowie.

Z przedłożonych przez Panią Annę Chudzik przy piśmie z dnia 8 grudnia 2012 r. dokumentów wynika, iż dnia 4 sierpnia 2007 r. w Wadowicach pomiędzy Panią Józefą Lepiarz (sprzedający) a Panem Piotrem Chudzik (kupujący) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Leńczach zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 123 za cenę w kwocie 140.000,00 zł, przy czym zapłacona została tytułem zadatku kwota 20.000,00 zł.

Następnie umową sprzedaży Rep. A 2603/2007 z dnia 17 lipca 2007 r. Pani Józefa Lepiarz sprzedała małżonkom Państwu Piotrowi Chudzik i Annie Chudzik nieruchomość położoną w Leńczach składającą się z działki numer 1383/4 o powierzchni 0.3487 ha, zabudowaną pięćdziesięcioletnim budynkiem mieszkalnym (jednokondygnacyjnym, nie podpiwniczonym) oznaczonym numerem porządkowym 123 o powierzchni 80 m² przeznaczonym do kapitalnego remontu oraz drewnianą stodołą o powierzchni zabudowy 5 x 5 m. Przedmiotową nieruchomość Państwo Piotr i Anna Chudzik kupili za kwotę 140.000,00 zł, przy czym za czynności notarialne i dodatkowe opłaty związane z jej nabyciem zgodnie z fakturą wystawioną przez Kancelarię Notarialną uiścili kwotę 5.275,68 zł.

Jak ustalono w wyniku zawartego w akcie notarialnym Rep. A 2603/2007 z dnia 17 lipca 2007 r. wniosku i przedłożonych dokumentów Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 123 w Leńczach składającej się z działki nr 1383/4 o pow. 0,3487 ha założył księgę wieczystą KR1W/00080957/7, w której w dziale II jako właściciele wpisał Państwa Piotra i Annę Chudzik.

Jak wyjaśniła Pani Anna Chudzik z potencjalnym nabywcą mieszkania położonego w Krakowie w dniu 18 października 2007 r. spisana została umowa przedwstępna sprzedaży, a następnie w dniu 29 października 2007 roku umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 39 położonego przy ul. Miłkowskiego 14. Nadto część pieniędzy ze sprzedaży mieszkania została przelana na konto banku, w którym zaciągnięto kredyt hipoteczny, co potwierdza zapis w §7 aktu notarialnego z dnia 29 października 2007 roku. Wyżej wymieniona podała, że pozostała część pieniędzy w całości została przeznaczona na przebudowę starego domu, na co wskazują załączone do pisma z dnia 13 listopada 2012 roku dwa zdjęcia.

Ponadto ze względu na zły stan techniczny Państwo Piotr i Anna Chudzik z końcem 2007 r. zlecieli wykonanie opinii konstrukcyjnej o stanie budynku, z której wynikało, że budynek nie nadaje się do remontu. W związku z powyższym w 2010 r. Państwo Piotr i Anna Chudzik rozpoczęli przebudowę domu w Leńczach 123, która to przebudowa ma charakter całkowity tj. nastąpiło wyburzenie starego budynku i budowa w jego miejsce nowego. Ze względu na wykonanie większości robót w systemie gospodarczym Pani Anna Chudzik w piśmie z dnia 8 grudnia 2012 r. udokumentowała na przełomie sierpień-wrzesień 2010 r. oraz lipiec-sierpień 2011 r. i luty-kwiecień 2012 r. zakup materiałów przeznaczonych na poczynioną inwestycję w Leńczach w kwocie wynoszącej 85.027,37 zł brutto (faktury wystawione zostały na firmę HASH Piotr Chudzik ul. Okólna 28/48). Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Anny Chudzik dom jest w stanie surowym zamkniętym, posiada instalację elektryczną wewnętrzną, częściowo kanalizacyjną w wylewkach, nowy przyłącz wody. Jak szacuje Pani Anna Chudzik łączne koszty związane z w/w nieruchomością wynoszą obecnie ok. 360.000,00 zł (tj. cena zakupu działki 140.000,00 zł i koszty poniesione na budowę domu ok. 220.000,00 zł).

Pani Anna Chudzik jest osobą niepracującą zawodowo, która zajmuje się wychowaniem trójki dzieci i prowadzeniem domu, natomiast jedynym żywicielem rodziny jest jej mąż. W obecnej sytuacji zapewnienie godziwych warunków bytowych rodziny wielodzietnej przy ciągłym wzroście cen oraz wydatkach związanych ze szkołą, w opinii Pani Anny Chudzik, nie jest łatwe. Powodami podjętej przez Państwa Piotra i Annę Chudzik decyzji o zmianie miejsca zamieszkania i przeprowadzki do Leńczy była chęć polepszenia warunków bytowych i lokalowych rodziny, niższe koszty utrzymania, kwestie bezpieczeństwa dzieci, kwestie zdrowotne – zalecenia lekarskie do zmiany klimatu, ze względu na częste choroby górnych dróg oddechowych u dzieci, bliskość Szpitala Rehabilitacyjnego w Radziszowie – wady postawy u średniego dziecka i konieczność rehabilitacji ruchowej.

Wyżej wymieniona podała, iż darowizna lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio przez Panią Władysławę Kiszak od Gminy Miejskiej Kraków została dokonana w czasie, gdy obowiązywały przepisy nie ograniczające prawa dysponowania darowanym lokalem. Pani Anna Chudzik podała, że nie miała świadomości obowiązywania nowych przepisów, a ponadto uczestniczący w procesie sprzedaży mieszkania notariusz nie powołał nowych przepisów zabraniających osobom bliskim pierwotnego nabywcy sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat. Zmiana bowiem przepisów nastąpiła siedem dni przed sfinalizowaniem sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 39 położonego przy ul. Miłkowskiego 14 w Krakowie. Jak podniosła Pani Anna Chudzik naruszenie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami było działaniem niezamierzonym i nieświadomym. Jak wyjaśniła środki uzyskane ze

sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 39 w całości przeznaczone zostały na obecne jej miejsce zamieszkania, a ponadto dom wykańczany jest do dziś z pieniędzy zarabianych na bieżąco przez jej męża.

W przedstawionym jednak stanie faktycznym zważyć należy, że na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami po stronie Pani Anny Chudzik powstał obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty, przy czym nie sposób pominąć faktu, iż wyżej wymieniona zakupiła opisaną powyżej nieruchomość, która zaspokaja jej rodzinie cele mieszkaniowe.

Wyżej wymieniony wniosek Pani Anny Chudzik w dniu 29 stycznia 2013 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości (opinia nr 583/13).

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Z uwagi zatem na wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 04 lutego 2013 r. i powołaną wyżej opinię właściwej merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.