

ZARZĄDZENIE Nr 2082/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.08.2019 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 [wylączenie 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 7 położonego na os. Uroczym 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 2019 r. poz. 506, 1309) 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 [wylączenie 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 7 położonego na os. Uroczym 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 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonego na os. Uroczym 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 2019 r. poz. 506, 1309), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana [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] i Pana [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] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości odpowiednio po 77 286,47 złotych (tj. łącznie 154 572,94 złote), 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 na os. Uroczym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 07 grudnia 2012 r. Rep. A Nr 2397/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 6/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 147 o pow. 18a 26m², obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00079845/4 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/00492474/3.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr [wylączenie 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] usytuowany w budynku nr 7 położony na os. Uroczym w Krakowie o pow. 37,80 m² wraz z udziałem wynoszącym 6/1000 części w nieruchomości wspólnej, a to we współużytkowaniu wieczystym działki nr 147 o pow. 18a 26 m², obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy Pani [wylączenie 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] aktem notarialnym Rep A 2397/2012 w dniu 07.12.2012 r. za łączną kwotę 17090,00 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 153810,04 zł. Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 10.01.2013 r. Rep A nr 34/2013 w/wym. przeniosła własność przedmiotowego lokalu na rzecz swoich Synów, tj. Pana [wylączenie 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] oraz Pana [wylączenie 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].

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli osoby bliskie nabywcy zbyły nieruchomość lub wykorzystały ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązane są do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Z poczynionych – w ramach zgromadzonej dokumentacji – ustaleń wynika, że nabyty lokal mieszkalny został wykorzystany przez Obdarowanych 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 wynajmowania przez Nich przedmiotowego lokalu osobom obcym, a także zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, zgodnie z którą otrzymali Oni część ceny, a przedmiotowy lokal mieszkalny został opróżniony z osób i rzeczy, a następnie wydany stronie zobowiązującej się go kupić.

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.

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 nieruchomości.”

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 153 810,04 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. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zawarcia pierwszej umowy najmu tego lokalu tj. 01.10.2014 r. wynosi 154 572,94 zł.

Mając powyższe na uwadze pismami nr GS-16.7124.9.2018 i GS-16.7124.257.2018 z dnia 11 września 2018 r. poinformowano odpowiednio Pana [wylączenie 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] oraz Pana [wylączenie 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] o obowiązku zwrotu po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty, co odpowiada kwocie po 77 286,47 zł.

W dniu 21 września 2018 r. w/wym. w związku z otrzymanymi wezwaniami do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w łącznej kwocie 154 572,94 zł.

Wnioskodawcy poinformowali, że „Prośba nasza uzasadniona jest następującymi okolicznościami. W dniu 7 grudnia 2012r. nasza mama (...) skorzystała z możliwości wykupu od Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanego dotychczas wyżej opisanego lokalu. Z uwagi na podeszły wiek w dniu 10 stycznia 2013 r. postanowiła darować nam to mieszkanie, mimo że obydwoj, (...) byliśmy właścicielami mieszkań, które zajmowaliśmy z własnymi rodzinami. Po śmierci mamy przedmiotowe mieszkanie stało puste, a nas jako właściciele obciążały wszelkie ciężary z nim związane, co stanowiło dość duży comiesięczny wydatek. W tej sytuacji najlepszym rozwiązaniem było wynajęcie mieszkania z przeznaczeniem oczywiście na cel mieszkaniowy. Czynsz najmu, który pobieraliśmy od najemcy wynosił 800 zł miesięcznie, z czego ponad 300 zł przeznaczaliśmy na wpłatę czynszu do PGM. Ponadto, część dochodu uzyskanego z najmu została przeznaczona na bieżące remonty tego mieszkania. Zrobiliśmy to nie będąc świadomym interpretacji obowiązujących przepisów określających przesłanki zwrotu bonifikaty, tym bardziej, że notariusz przy zawieraniu umowy darowizny pouczył nas, iż tylko wynajem lokalu na cele niemieszkalne stanowi podstawę do żądania zwrotu bonifikaty. Mieszkanie do dnia dzisiejszego nie zostało sprzedane, jest nadal naszą własnością (upływa 6 rok od dnia jego zakupu). Od dnia wynajmu odprowadzany jest podatek do Urzędu Skarbowego z tytułu wynajmu mieszkania.”

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KR1P/00492474/3 współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego w udziałach po 1/2 części są Wnioskodawcy.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 93/19 z dnia 9 kwietnia 2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 236/19 z dnia 9 lipca 2019 r.)

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