

ZARZĄDZENIE Nr 2955/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 5.11.2019 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 [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 Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym na os. Zgody w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1571, 1815) 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym na os. Zgody 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 3 położonym na os. Zgody w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1571, 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924), 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 163 916,69 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 na os. Zgody w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 19.02.2014 r. Rep. A nr 870/14, z własnością którego związany jest udział wynoszący 7/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 155 o pow. 13a 79m², obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079338/7 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/00510772/5.

§ 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 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 3 położonym na os. Zgody w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 7/1000 obejmującej działkę nr 155 o pow. 13a 79m² obr. 50 jednostka ewidencyjna 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 [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] aktem notarialnym Rep A nr 870/14 z dnia 19.02.2014r. za łączną kwotę 17 249,38 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 155 242,37 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Z poczynionych w ramach zgromadzonej dokumentacji ustaleń wynika, że nabyty przez ww. przedmiotowy lokal mieszkalny w Krakowie został wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że ww. nie wykorzystywała przedmiotowego lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. Okoliczność tą potwierdza fakt wynajmowania przez ww. od dnia 01.06.2017r. przedmiotowego lokalu Spółce z o. o., co jest sprzeczne z ratio legis przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014 r. 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 2010 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.”

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.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 09.01.2018r. do sygn. akt I A Ca 786/17 stwierdził, że „*Artykuł 75 Konstytucji RP przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce*

nieruchomościami wprowadzają preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. (...) Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. W doktrynie wskazuje się, że wprowadzenie obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat ma przeciwdziałać nadużyciom.”

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 155 242,37. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od marca 2014r. do marca 2015r. miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych a za okres od kwietnia 2015r. do czerwca 2017r. wskaźników zmian cen nieruchomości (data udostępnienia lokalu mieszkalnego [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 Wtórnegó Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na os. Zgody 3 w Krakowie osobie prawnej). Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia nieruchomości wynosi 163 916,69 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 27.06.2019r. nr GS-16.7124.229.2019 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 - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnegó Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 163 916,69zł, 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 (z późn. zm.).

W odpowiedzi na powyższe Zobowiązana złożyła wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W ww. wniosku Zobowiązana wskazała, iż tu cytuję: *„W dniu 27.02.2014r. nabyłam lokal usytuowany na (...) od Gminy Miejskiej Kraków z udzieloną bonifikatą. Jestem tam cały czas zameldowana wraz z córką i cały czas mieszkam w tym lokalu. W lokalu tym koncentruje moje centrum życiowe. Nabycie własności przedmiotowego lokalu pozwoliło mi na zaspokojenie moich potrzeb mieszkaniowych oraz mojej rodziny. To jest jedyne mieszkanie, które posiadam. Po przyznaniu prawa najmu ww. lokalu mieszkalnego zastałam go w takim stanie, który wymagał przeprowadzenia natychmiastowego remontu. Ściany szare, parkiet w tragicznym stanie, w łazience sam tynk na ścianie, lastriko na podłodze, wilgoć, wycieki z toalety, pleśń i grzyb. Mieszkanie z chorą przewlekle córką w takich warunkach doprowadziłoby niewątpliwie do pogorszenia już wcześniej jej bardzo złego stanu zdrowia (miała ostre duszności, częste zapalenia płuc i oskrzeli). Dzięki pomocy rodziny i znajomych wykonałam remont mieszkania. W łazience wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną, armaturę, położono płytki na ścianie i podłodze, w pokoju odmalowano ściany, położono panele podłogowe, w kuchni i przedpokoju po zerwaniu starego parkietu położono linoleum. Do remontu użyłam najtańszych materiałów dostępnych na rynku, gdyż nie stać mnie było na materiały droższe i jakościowo lepsze. Moja najbliższa rodzina nie była w stanie bardziej wspomóc mnie finansowo ze względu na niskie dochody-ojciec emeryt, matka bez żadnych*

świadczeń na utrzymaniu ojca, rodzeństwo-zaciągnięte długoterminowe kredyty na mieszkania. Moje dochody w dalszym ciągu utrzymują się na poziomie najniższej krajowej (wynoszą ok.2.100,00 zł netto). Moje niskie zarobki nie pokrywają w pełni wydatków, które ponoszę, co miesiąc (...). Na przetrwanie całego miesiąca w dwie osoby pozostaje mi kwota 267zł + alimenty 600zł. Pragnę zaznaczyć, że również mam problemy zdrowotne, co powoduje, że mam pewne ograniczenia zawodowe. Jako matka samotnie wychowująca wówczas małą córkę, która była i nadal jest przewlekle chora pod stałą kontrolą wielu specjalistów, niemająca znikąd pomocy ani wsparcia finansowego, obciążona psychicznie byłam zdruzgotana całą sytuacją. Posłuchałam porad znajomych i wynajęłam przedmiotowy lokal. Nie miałam świadomości, że nie mogę tego zrobić. W umowie kupna lokalu napisane jest, że nie mogę przez okres 5 lat sprzedać lokalu, ani wykorzystać go w innym celu niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Nie rozumiałam drugiej części tego zapisu. Nie zdawałam sobie sprawy z tego, że taki zapis zabrania okresowego nawet wynajmu. Nie wynajęłam lokalu bo był mi zbędny, potrzebowałam środków na życie. Udało mi się znaleźć najemcę. Pobierany przeze mnie czynsz za udostępnienie lokalu poprawił nieco moją bardzo złą kondycję finansową. Pozyskane w ten sposób środki pieniężne przeznaczyłam na dalsze kształcenie i leczenie mojej małej córki oraz zwrot części zadłużenia. W umowie najmu, którą podpisałam ze spółką [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] Sp. z o.o. zawarto postanowienie o wykorzystaniu mojego mieszkania tylko i wyłącznie na cele mieszkaniowe. Firma ta korzysta jedynie z adresu i skrzynki pocztowej. Udostępniłam przedmiotowy lokal w formie tzw. biura wirtualnego.

Zamierzałam sprzedać mieszkanie i za uzyskane środki kupić nowe, stwarzając dziecku lepsze warunki do życia i nauki. Zwrot ww. bonifikaty spowoduje to, że ja wraz z córką zostaniemy bez dachu nad głową. Aby uzyskać środki na zwrot bonifikaty, będę musiała sprzedać lokal, a z pozostałych pieniędzy nie mamy szans na zdobycie żadnego mieszkania. Do niniejszego pisma załączam kserokopie dokumentów potwierdzających moją sytuację materialną oraz życiową. Uprzejmie proszę o przychylne rozpatrzenie mojej prośby i skierowanie jej pod obrady Rady Miasta Krakowa. Mam wielką nadzieję, że Rada Miasta Krakowa uzna, że moja rodzina znalazła się w tak trudnej sytuacji, z powodu niezrozumienia przepisu i bardzo złej sytuacji materialnej. Pozwoliłoby to Wydziałowi Skarbu na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.”

Zobowiązana do przedmiotowego wniosku załączyła dokumentację lekarską córki oraz faktury z tytułu nabycia materiałów budowlano – wykończeniowych, a także rachunki za media.

W oświadczeniu złożonym w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta w dniu 19.06.2019r. Zobowiązana poinformowała tu cyt.: „aktualnie jestem zameldowana pod adresem (...), adres zamieszkania z uwagi na przygotowanie lokalu do sprzedaży (...); oświadczam, że w dniu wczorajszym zawarłam umowę rezerwacyjną na zbycie tego lokalu. Była umowa użyczenia w okresie od lutego bądź marca 2017r. lokal ten nie był w moim posiadaniu, lokal swój udostępniłam firmie [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] sp. z o. o. ” Natomiast we wniosku z dnia 12.07.2019r. „o odstąpienie od żądania” Zobowiązana podnosi, że „w lokalu tym koncentruje moje centrum życiowe” (...), oraz „W umowie najmu, którą podpisałam ze spółką [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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] Sp. z o.o. zawarto postanowienie o wykorzystaniu mojego mieszkania tylko i wyłącznie na cele mieszkaniowe. Firma ta korzysta jedynie z adresu i skrzynki pocztowej. Udostępniłam przedmiotowy lokal w formie tzw. biura wirtualnego.” Jak wynika z § 2 umowy najmu z dnia 01.06.2017r.

1. Najemca oświadcza, że wyżej opisaną nieruchomość wynajmować będzie na cele mieszkalne, lokal odpowiada temu przeznaczeniu; 2. Zmiana sposobu użytkowania na inne wymaga pisemnej zgody Wynajmującej; 3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z lokalem na miejscu i zobowiązuje się korzystać z lokalu jak „dobry gospodarz” ze szczególnym uwzględnieniem regulaminu porządku domowego; 4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody w okresie najmu, które powstały w wyniku niewłaściwego użytkowania lokalu przez niego, zobowiązany jest także dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżących remontów i konserwacji wynikających z prawidłowej eksploatacji lokalu. Żadne zmiany budowlano-instalacyjne w przedmiocie najmu nie są dopuszczalne; 5. W przypadku jakichkolwiek awarii w lokalu Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal w celu wykonania prac naprawczych, a Wynajmująca zobowiązuje się do ich natychmiastowego usunięcia w miarę swoich możliwości i kompetencji. O terminie prac Najemca powinien być wcześniej, w miarę możliwości powiadomiony. Najemca wyraża także zgodę na wejście do lokalu w każdym terminie i bez uprzedniego powiadomienia Najemcy, w przypadku konieczności zapobieżenia poważnej szkodzi, o czym Wynajmująca niezwłocznie powiadomi Najemcę; 6. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie lokalu Wynajmującej w okresie 1 miesiąca przed wygaśnięciem okresu najmu w zakresie niezbędnym do okazania Lokalu osobom zainteresowanym jego wynajęciem w wymiarze nie częściej niż raz w tygodniu

Wyjaśnienia Zobowiązanej, że „cały czas mieszka w tym lokalu” budzą wątpliwość ze względu na treść § 3 ww. umowy najmu, zgodnie z którym „Wynajmująca oddaje w najem Najemcy od dnia 1 czerwca 2017 roku wyżej opisany lokal mieszkalny wraz umeblowaniem i z urządzeniami technicznymi na czas określony do dnia 28 lutego 2018 roku z pierwszeństwem przedłużenia tej umowy.”

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w ww. lokalu mieszkalnym w dacie od dnia 13.06.2017r. do dnia 28.02.2018r. oraz od dnia 06.02.2019r. do dnia 28.02.2020r. na pobyt czasowy zameldowana jest osoba trzecia. Natomiast na pobyt stały pod ww. adresem zameldowana jest od dnia 16.01.2013r. Zobowiązana wraz z córką od dnia 20.09.2013r.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00510772/5 właścicielem przedmiotowego lokalu jest Zobowiązana.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 253/19 z dnia 27 sierpnia 2019r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 315/19 z dnia 24 września 2019r.)

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.