

ZARZĄDZENIE Nr 3196/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 9 listopada 2021 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 1/2 części 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 24 położonym na os. Na Skarpie w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 1/2 części 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 24 położonym na os. Na Skarpie 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 1/2 części 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 24 położonym na os. Na Skarpie w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815), 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 151 468,69 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 24 na os. Na Skarpie w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 01.02.2013r. Rep. A nr 894/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 37/1000 części w nieruchomości wspólnej, tj. działki nr 191 o pow. 0,0739 ha, obr. 47 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00081812/1 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/00495042/7.

§ 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 24 na os. Na Skarpie w Krakowie o pow. 67,96 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 37/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 191 o pow. 0,0739 ha, obr. 47 jedn. ewid. Nowa Huta 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 Wtórnej 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziałach po 1/2 części aktem notarialnym Rep A nr 894/2013 z dnia 01.02.2013r. za łączną kwotę 33 425,29zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 300 831,59zł.

Jak wynika ze złożonego oświadczenia w dniu 09.10.2019r. w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta podpisanego przez 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 Wtórnej 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], Pan [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w przedmiotowym lokalu mieszkał od chwili jego nabycia do 2015 roku.

W związku z tym, od 2015r. Pan [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie wykorzystuje przedmiotowego lokalu na cele, dla których została mu udzielona bonifikata, tj. nie wykorzystuje ww. lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

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*”.

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.*”.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego wskazuje, iż zachodzą podstawy prawne do zwrotu przez 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] 1/2 części udzielonej bonifikaty od ww. lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy nabywca wyprowadza się z tego lokalu przed upływem okresu określonego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przestaje w nim zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, dochodzi do wykorzystania lokalu na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, co stanowi podstawę żądania zwrotu bonifikaty.

Z tych względów powstał obowiązek zwrotu 1/2 kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnym nabywcom lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji i obciąża on 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskutek wykorzystywania przysługującego mu udziału we współwłasności ww. lokalu na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny zbycia nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 300 831,59 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Połowa kwoty po zwaloryzowaniu na dzień zaprzestania zamieszkiwania w ww. lokalu zgodnie z oświadczeniem 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 Wtórno 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz

Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] tj. 31.12.2014r. wynosi 151 468,69 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.353.2019 z dnia 04.12.2019r. wezwano 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 151 468,69 zł, tytułem 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu oraz od ceny udziału w nieruchomości gruntowej, zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu 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.).

Pismem z dnia 21.02.2020r. Zobowiązany zwrócił się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wniosku ww. wskazał, że *„Pismem GS-16.7214.353.2019 z dnia 04.12.2019 roku Wydział Skarbu Miasta Kraków wezwał mnie do zwrotu bonifikaty. Swoje wezwanie uzasadniał, że w oświadczeniu złożonym przeze mnie w dniu 09.10.2019 roku w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta wskazałem, że mieszkalem w przedmiotowym lokalu do 2015 roku. W związku z tym, uznano, że od 2015 roku nie wykorzystuje wykupionego lokalu na cele, dla których została mi udzielona bonifikata, czyli zaspokojeniu moich potrzeb mieszkaniowych.*

Wyżej wymienione oświadczenie z dnia 9.10.2019r było związane z procedurą wykreślenia wpisanej na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w dziale IV księgi wieczystej nr KRIP/00495042/7, a w oświadczeniu tym omyłkowo wpisano rok 2015 zamiast 2018. Oświadczenie to nie oddawało całej złożoności sytuacji mieszkaniowej związanej z przedmiotowym lokalem. Do dnia dzisiejszego nie otrzymałem kopii wspomnianego oświadczenia. Nie zostałem poinformowany o celu zbieranych informacji i możliwych ich skutkach i nie uznaję kierowanego do mnie żądania.

W okresie 5 lat od daty nabycia lokalu (...) nie wyprowadziłem się z niego. Z p. (...) rozwidlił się w roku 2006. W 2015 roku poznałem obecną partnerkę, jednak nie zdecydowaliśmy się razem zamieszkać. Mimo, że jestem wolnym człowiekiem, ani żona, ani córka nie godziły się, abym spotykał się z moją partnerką w mieszkaniu na Osiedlu (...). Ta moja sytuacja osobista powodowała, że czasami nocowałem u swojej partnerki, bądź też wspólnie z nią wyjeżdżałem na wczasy lub inne wyjazdy turystyczne. Jednak w okresie 5 lat od daty nabycia lokalu, nie przeprowadziłem się, nie zabrałem swoich rzeczy z mieszkania na Osiedlu (...), do dnia dzisiejszego mam klucze i jestem w nim zameldowany.

W mieszkaniu mieszka do dzisiaj moja była żona, do kwietnia 2018 roku mieszkała też córka. Mieszkanie zaspokajało więc potrzeby mieszkaniowe nie tylko moje, ale całej mojej rodziny, co w pełni realizowało cele, na które została udzielona bonifikata, a który to fakt został całkowicie zignorowany przez urzędników. Dopiero kiedy córka się usamodzielniała i wyprowadziła, zdecydowałem, że również się wyprowadzę. Miało to miejsce na początku maja 2018 roku.

Do kwietnia 2018 roku wszystkie płatności za mieszkanie do Wspólnoty były dokonywane za trzy osoby. Gdybym wyprowadził się już 2015 roku, jaki sens miałyby wyrzucanie pieniędzy w przysłowiowe błoto. Ten i tylko ten adres podawałem we wszystkich sprawach urzędowych i prywatnych, w banku, w firmie ubezpieczeniowej. Także cała

korrespondencja była kierowana na adres (...), w tym korespondencja z Urzędu Miasta i korespondencja ta była przeze mnie podejmowana.

Całą tą moją sytuację opisałem w piśmie z dnia 20.12.2019r. w odpowiedzi na wezwanie Wydziału Skarbu Miasta dołączając dokumenty potwierdzające moje zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu. Niestety Wydział Skarbu Miasta nie wziął moich wyjaśnień pod uwagę. W piśmie z dnia 23.01.2020 podtrzymał swoje stanowisko uznając, że w/w lokal nie stanowił mojego „centrum życiowego”.

O istnieniu „centrum życiowego” osoby w danym lokalu świadczy szereg czynności, takich jak: zamieszkiwanie, nocowanie, przygotowywanie i spożywanie posiłków, przechowywanie rzeczy codziennego użytku wypoczywanie, prowadzenie gospodarstwa domowego, przyjmowanie wizyt gości, wychowywanie dzieci, nadawanie i przyjmowanie korespondencji, wszystkie wymienione czynności wykonywałem w lokalu (...).

Zatem stwierdzam jednoznacznie, iż wymieniony lokal był moim „centrum życiowym”. Każdy ma prawo do opuszczenia na kilka dni miejsca zamieszkania, czy to w związku z urlopem, wyjazdem służbowym lub weekendowym. Ja w takich ramach czasem przebywałem u swojej partnerki. Widmo ewentualnej utraty bonifikaty nie można zmuszać do ciągłego przebywania pod jednym dachem z byłą żoną.

Mam 60 lat, za 5 lat przechodzę na emeryturę. Prowadzę działalność gospodarczą - wykonuję drobne usługi informatyczne. Co roku osiągam coraz mniejsze dochody, ponieważ nie mam siły pracować już tyle co w dawnych latach, nie nadążam za rozwojem nowych technologii informatycznych, a co roku płacę wyższe składki ZUS. Mój stan zdrowia pogarsza się systematycznie, obecnie choruję na cukrzycę, nadciśnienie, mam kamicyę nerkową i torbiel w nerce, zwyrodnienie kręgosłupa, a także problemy z czuciem w rękach.

Nie jestem właścicielem żadnych innych nieruchomości, nie mam uprawnienia do zamieszkiwania w żadnym innym lokalu, obecnie mieszkam w wynajętym mieszkaniu, nie mam oszczędności. Z lokalu, na który Gmina udzieliła bonifikaty, nie osiągałem żadnych korzyści - nie wynajmowałem tego lokalu, nie sprzedałem go. Chcielibyśmy wraz z byłą żoną przekazać ten lokal naszej córce.

W przypadku, gdy Gmina będzie dochodzić ode mnie zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości ponad 150.000,00 zł, nie będę miał możliwości zapłaty. Biorąc pod uwagę mój wiek, stan zdrowia i możliwości zarobkowe, żaden bank nie udzieli mi kredytu bez zabezpieczenia hipoteką (banki wymagają ustanowienia hipoteki na całej nieruchomości, a na to nie zgodzi się moja była żona). Egzekucja z osiągniętych przeze mnie niewielkich dochodów spowoduje utratę płynności finansowej, zajęcie wierzytelności od klientów i związaną z tym ich utratę, a w konsekwencji konieczność ogłoszenia przeze mnie upadłości i zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej. Na koniec komornik sprzeda mój udział w lokalu za ułamek wartości rynkowej.

W wyniku tego stanę się osobą bezdomną bez prawa do emerytury, bez mieszkania, bez szans na rynku pracy. Całe życie uczciwie pracowałem, płaciłem podatki, wykonywałem swoje obywatelskie obowiązki. Czuję się skrzywdzony całą tą sytuacją i liczę na Państwa pomoc.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że na pobyt stały w przedmiotowym mieszkaniu zameldowani są Zobowiązany od dnia 21.04.1997r., była żona Zobowiązanego od dnia 11.04.1969r.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00495042/7 są pierwotni nabywcy tego lokalu w udziałach po 1/2 części.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 980/2021 z dnia 15.06.2021r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1240/2021 z dnia 06.10.2021r.)

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