

ZARZĄDZENIE Nr 3274/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17 listopada 2021r.

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 wylączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym na os. Albertyńskim 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 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 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 wylączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym na os. Albertyńskim 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 położonym na os. Albertyńskim 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 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 180.068,25 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 22 na os. Albertyńskim w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 kwietnia 2013 r. Rep. A I nr 609/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 7/1000 części, a to we współwłasności działki nr 84 o pow. 0,1453 ha, obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076671/2 oraz częściach 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/00497961/9.

§ 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 22 położonym na os. Albertyńskim w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 7/1000 części, a to w działce nr 84 o pow. 0,1453 ha, obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A I nr 609/2013 z dnia 16.04.2013 r. za łączną kwotę 18.722,83 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 18.613,00 zł, a udział w nieruchomości wspólnej za cenę 109,83 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 168.504,45 zł.

W treści ust. X tego aktu strony ustaliły, że kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie zbyty lub wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

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”.

Ponadto, 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”.

Z poczynionych w ramach zgromadzonej dokumentacji ustaleń wynika, że nabyty przez pierwotnego nabywcę ww. lokal mieszkalny 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.

Pierwotna nabywczyni od dnia 21 stycznia 2004 r. zameldowana pozostaje na pobyt stały w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, natomiast od dnia 16 maja 2017r. zameldowała się na pobyt czasowy w Mikołowie, ul. [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu

Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Dodatkowo, pierwotnej właścicielce został wydany przez Burmistrza Miasta Mikołów dowód osobisty, którego termin ważności upływa w dniu 22 lutego 2028 r. Z kolei mąż pierwotnej właścicielki lokalu zameldowany jest na pobyt czasowy od dnia 05 marca 2018 r. w lokalu 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Albertyńskim 22 w Krakowie.

W związku z tym, zwrócono się do pierwotnej nabywczyni o złożenie wyjaśnień kto od 2013r. zamieszkuje w ww. lokalu oraz w przedmiocie wskazania czy lokal ten był przedmiotem umowy najmu/użyczenia. Korespondencja skierowana na adres zameldowania ww. na pobyt stały nie została odebrana, w związku z czym ponownie wystąpiono do właścicielki lokalu z prośbą o udzielenie informacji w przedmiotowych kwestiach kierując korespondencję na adres nieruchomości w Mikołowie.

Pierwotna nabywczyni pismem z dnia 30 marca 2019 r. poinformowała, że w lokalu położonym na os. Albertyńskim 22 w Krakowie zamieszkuje ona oraz lokatorka, [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], której ww. udostępniła w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu z dnia 28 kwietnia 2017 r. jeden pokój z użytkowaniem pomieszczeń wspólnych od dnia 1 maja 2017 r. Strony ww. umowy najmu ustaliły, że najem pokoju położonego w ww. lokalu za miesiąc maj 2017 r. jest bezpłatny, za miesiące od czerwca do września 2017 r. czynsz wynosi 500,00 zł miesięcznie, natomiast począwszy od miesiąca października 2017 r. czynsz wynosi 1.000,00 zł. Dodatkowo, przez cały okres trwania najmu lokator ponosi połowę opłat za media.

Ponadto, pierwotna właścicielka wyjaśniła w ww. piśmie, że lokal mieszkalny położony przy ul. Skalnej [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Mikołowie należy do Jej męża, z którym zawarła w Mikołowie związek małżeński w dniu 8 grudnia 2018 r. Dodatkowo, poinformowała, iż zameldowanie na pobyt czasowy w Mikołowie związane było z opieką nad teściem, który chorował i zmarł w lipcu 2018 r. Zapewniła tym samym, iż tylko ona posiada kontakt z administracją przedmiotowego budynku oraz, że nie ma zamiaru sprzedawać lokalu zakupionego od Gminy Miejskiej Kraków z bonifikatą.

Z przedłożonych do akt sprawy dokumentów wynika, że opłaty z tytułu eksploatacji oraz funduszu remontowego związane z ww. lokalem przynajmniej od grudnia 2017 r. opłacane są drogą elektroniczną przez pierwotną właścicielkę podającą adres zamieszkania w Mikołowie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności pismem z dnia 8 maja 2019 r., znak GS-16.7124.69.2019 zwrócono się do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa

o opinię w sprawie zasadności żądania od ww. zwrotu udzielonej bonifikaty od przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 26 lipca 2019 r., znak PR-02.074/233/19 Radca Prawny poinformowała, że w jej ocenie występują uzasadnione podstawy do dochodzenia od pierwotnego właściciela lokalu zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zgodnie z ww. opinią „wynajęcie nawet części lokalu i czerpanie z tego zysku (...) jest niezgodne z celem na jaki został zbyty lokal na rzecz *[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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]*, czyli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nie bez znaczenia dla oceny zasadności zwrotu bonifikaty jest również druga okoliczność, a mianowicie zameldowanie się przez nią w innym lokalu. Co prawda zameldowanie jest jedynie obowiązkiem o charakterze administracyjnym i nie przesądza o faktycznym miejscu zamieszkania, ale w okolicznościach niniejszej sprawy „przemeldowanie” się *[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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* było równoznaczne z przeprowadzeniem się do innego lokalu o czym sama (...) poinformowała Gminę uzasadniając zmianę miejsca mieszkania koniecznością opieki nad teściem.”

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 168 504,45 (słownie złotych: sto sześćdziesiąt osiem pięćset cztery 45/100). Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od maja 2013 r. do marca 2015 r. miesięcznych i rocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, a za okres od kwietnia 2015 r. do kwietnia 2017 r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 28.04.2017 r. (data zawarcia umowy najmu pomieszczeń znajdujących się w ww. lokalu) wynosi 180 068,25 zł (słownie złotych: sto osiemdziesiąt tysięcy sześćdziesiąt osiem 25/100).

Z uwagi na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od ww. lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej, pismem z dnia 30 sierpnia 2019 r., znak GS-16.7124.69.2019 wezwano *[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 Koszyła - 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 180.068,25 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu z terminem do dnia 11 października 2019 r.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 10 września 2019 r. Zobowiązana wystąpiła z wnioskiem do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od zwrotu bonifikaty udzielonej od przedmiotowego lokalu.

W swoim wystąpieniu Zobowiązana oświadczyła, że „wynajmując jeden pokój w ww. mieszkaniu od 1 maja 2017 roku nie kierowałam się zamiarem osiągnięcia korzyści finansowych kosztem Gminy, lecz poprawą swojej sytuacji materialnej. Do m-ca grudnia 2017 roku jeszcze spłacałam kredyt konsumpcyjny, który wzięłam w banku Pekao S.A na wykup mieszkania, gdzie raty wynosiły 430 zł. Posiadam emeryturę, która nie pozwala mi na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych. Od 2008 roku lecę się u gastrologa w Szpitalu Wojewódzkim na ul. Wrocławskiej 1, miesięczny koszt leków wynosi ok. 500 zł (schorzenia trzustki, wątroby, przewodów żołądkowych i żołądka, właściwie nie trawię pokarmów i stale potrzebuje leków). Oprócz tego mam poważne problemy z kręgosłupem, w Szpitalu im. Rydygiera nie zagwarantowali mi, że operacja poprawi mój stan, więc rehabilituję się prywatnie, co też kosztuje. Działalam pod wpływem błędu, nie zdając sobie sprawy z konsekwencji. Gdybym miała świadomość, że w przypadku wynajęcia pokoju przed upływem 5 lat od daty nabycia, będę musiała zwrócić bonifikatę, nie zawarłabym umowy najmu. Myślałam, że skoro wynajem służy celom mieszkaniowym, to „cel mieszkaniowy” zawarty w ustawie będzie nadal zachowany”.

Odnosząc się do kwestii związanej z zawarciem umowy najmu przedmiotowego lokalu Zobowiązana podniosła, że podnajęła wyłącznie jeden pokój „co jest dowodem na to, że moje centrum życiowe jest nadal w tym mieszkaniu. Posiadam tam swoje meble, rzeczy osobiste. Wielokrotnie w ciągu miesiąca przebywam w tym mieszkaniu, użytkuję go, sprzątam, przygotowuję posiłki. Od dnia zameldowania, tj. 21 stycznia 2004 roku do dziś tylko ja jestem w posiadaniu tego lokalu i osobiście dokonuję wszelkich opłat i podatków, tylko ja mam kontakt z administracją PPU-Adrem S.A. i wszelkie powiadomienia o opłatach, zebraniach, uchwałach otrzymuję ja osobiście. Gdybym miała zamiar skupienia swojego centrum życiowego w Mikołowie, to bym dokonała wynajmu mieszkania w całości”.

Następnie Zobowiązana wskazała, że „wykupione mieszkanie na os. Albertyńskim jest nadal moim centrum życiowym, pomimo, że pomagam mężowi w opiece nad jego matką, moją teściową, ponieważ też jest osobą bardzo chorą i już nie wychodzi z domu, a potrzebuje codziennej opieki”.

Mieszkanie na os. Albertyńskim, jest jedyną rzeczą którą do tej pory posiadałam. Pochodzę z Kazachstanu, wiele przeszłam w życiu: rozwód, samotne wychowywanie dzieci, biedę i głód, śmierć starszego syna w 2011 roku, długi (były czasy, że nie miałam pieniędzy na opłaty, mieszkaliśmy bez prądu i gazu) ale walczyłam o siebie i dzieci, podejmowałam się wszelkich prac dodatkowych. Po pracy na etacie sprzątałam biura, piwnice, myłam okna w przychodniach przed Świętami Bożego Narodzenia. Mieszkanie na os. Albertyńskim otrzymałam w bardzo złym stanie, okna były spróchniałe i z wybitymi szybami, przegniła podłoga, na której leżał śnieg, mieszkali tam gołębie. Z urządzeń była tylko niedziałająca kuchenka, zużyta wanna i muszla klozetowa, piecyka łazienkowego nie było wcale. Wzięłam pożyczki w Skok-u i w kasie zapomogowo-pożyczkowej w pracy. Wstawiłam okna, kupiłam piecyk gazowy i wannę, wymieniłam instalacje wodno-kanalizacyjną i gazową. Przez lata remontowałam w miarę możliwości finansowych, co mogłam robiłam własnymi siłami. Powoli wychodziłam na prostą, dostałam obywatelstwo Polskie w 2008 roku, po 28 latach

przebywania, potem po wielkich trudnościach wykupiłam to mieszkanie. Byłam szczęśliwa, miałam obywatelstwo i dach nad głową, chociaż mieszkanie potrzebuje jeszcze dużych nakładów finansowych. Nie udało mi się wymienić podłóg, drzwi pokojowych i wejściowych, łazienki, tynk ze ścian się osypuje. Na razie nie jestem w stanie wykonać całkowitego remontu”.

Na potwierdzenie złożonych wyjaśnień Zobowiązana przedłożyła dokumenty dotyczące przedmiotowego lokalu mieszkalnego, umowy jego ubezpieczenia, pisma z Administracji przedmiotowego budynku oraz dokumentację zdjęciową.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00497961/9 właścicielem tego lokalu jest Zobowiązana.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym na pobyt stały zameldowana jest Zobowiązana, a na pobyt czasowy od dnia 05.03.2018 do dnia 05.03.2023 r. Jej mąż.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 977/2021 z dnia 15 czerwca 2021.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1237/21 z dnia 6 października 2021 r.)

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.