

ZARZĄDZENIE Nr 3607/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 10 grudnia 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 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Krowoderskich Zuchów 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 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Krowoderskich Zuchów 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Krowoderskich Zuchów 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), uchwala 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 149 820,72 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 5 przy ul. Krowoderskich Zuchów w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.08.2014r. Rep. A nr 3209/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 3/1000 części w nieruchomości wspólnej, tj. działki nr 188 o pow. 19 a 86 m², obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075492/6 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/00518716/1.

§ 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 5 przy ul. Krowoderskich Zuchów w Krakowie o pow. 24,79 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 3/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 188 o pow. 19a 86m², obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza 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, 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] aktem notarialnym Rep A nr 3209/2014 z dnia 28.08.2014r. za łączną kwotę 14 050,58 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 126 459,22 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, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Z poczynionych w ramach zgromadzonej dokumentacji ustaleń wynika, że nabyty 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Krowoderskich Zuchów 5 w Krakowie z bonifikatą w cenie został wykorzystany 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] 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 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie wykorzystywał ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. Okoliczność tą potwierdza wynajmowanie przedmiotowego lokalu osobom trzecim w okresie 5 lat od dnia jego nabycia, co jest sprzeczne z ratio legis przepisu art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Fakt udostępnienia ww. mieszkania potwierdza zawarta w dniu 18.09.2017r. na czas nieokreślony umowa najmu przedmiotowego lokalu, a także zameldowanie w nim osób trzecich.

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”.

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 zbycia nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 126 459,22zł. 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 09.2014r. do 03.2015r. miesięcznych cen towarów i usług konsumpcyjnych, a za okres od 04.2015r. do 02.2019r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 12.02.2019r. (data zameldowania osób trzecich w przedmiotowym mieszkaniu) wynosi 149 820,72 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.122.2020 z dnia 08.10.2020r. zobowiązano 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] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 149 820,72 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu 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.) z terminem zapłaty do dnia 20.11.2020r.

Pismem z dnia 12.11.2020r. 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 „*(...) Przedmiotowy Lokal został przeze mnie nabyty przy zastosowaniu 90% bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży tego Lokalu. Mieszkanie o którym mowa to kawalerka o powierzchni 24,79 m². Mieszkalem w nim od 5 roku życia, wcześniej wraz z moją mamą która zmarła 15.05.2004r., a następnie sam. W dniu 08.08.2015r. zawarłem związek małżeński z [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], która po ślubie wprowadziła się do lokalu, który odtąd zamieszkiwaliśmy wspólnie.*

W tym miejscu dodam, że był to jedyny ośrodek życiowy mój i żony. W 2017 roku moja żona zaszła w ciążę. Przygotowując się na przyjście na świat naszego pierwszego dziecka,

przeanalizowaliśmy naszą ówczesną sytuację mieszkaniową i doszliśmy do wniosku, że wychowywanie dziecka w Mieszkaniu, o układzie typowej kawalerki, oraz tak małej powierzchni, będzie bardzo trudne: nie mieliśmy nawet gdzie postawić łóżeczka dla dziecka, wanienki, itp.

Pomimo niekorzystnej wówczas sytuacji finansowej doszliśmy wraz z żoną do wniosku, że jeśli wynajmiemy Mieszkanie osobie trzeciej, jesteśmy w stanie dołożyć co miesiąc trochę pieniędzy tak, żeby było nas stać na wynajem większego mieszkania, w którym będziemy mogli zamieszkać po urodzeniu się dziecka.

Ów plan wcieliliśmy w życie i w dniu 12 czerwca 2017r zawarliśmy umowę najmu Mieszkania z 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], natomiast kolejną umowę najmu w dniu 1 kwietnia 2019r z Panem [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]. oraz ze względu na narodziny drugiego dziecka podpisaliśmy umowę najmu większego lokalu mieszkalnego, w którym mieszkamy obecnie. Z wynajmu Lokalu uzyskuję co miesiąc kwotę 800zł (osiemset zł). Za najem mieszkania, w którym zamieszkuję wraz z rodziną co miesiąc płacę kwotę 1500zł (słownie jeden tysiąc pięćset zł).

Nasze pierwsze dziecko przyszło na świat w dniu 15 października 2017r., a 30 maja 2020 urodziło nam się drugie dziecko.

Podkreślam ponownie, że czynsz najmu, który uzyskuje z wynajmu Lokalu, przeznaczam w całości na poczet czynszu najmu większego mieszkania, w którym zamieszkuje wraz z żoną i dwójką dzieci. Czynsz najmu uzyskiwany z Lokalu nie pokrywa w całości czynszu najmu jaki płacimy za lokal, w którym zamieszkuje i co miesiąc dokładamy do niego ze swoich zarobków kwotę 700 zł (słownie siedemset zł).

W zaistniałym stanie faktycznym nie ma zatem jakichkolwiek wątpliwości, że dochody uzyskiwane z wynajmu Lokalu są w całości przeznaczone na cele mieszkaniowe (...).

Mając powyższe na uwadze, powołując się na treść klauzuli ujętej w art. 5 k. c., wskazuję że w niniejszej sprawie bezsprzecznie istnieją szczególne okoliczności które pozwalają na jej zastosowanie:

- decyzja o wynajmie Lokalu podyktowana została zmianą mojej sytuacji życiowej, tj. koniecznością wynajęcia większego mieszkania, z uwagi na powiększenie się mojej rodziny,
- wszystkie środki uzyskiwane z wynajmu Lokalu przeznaczam na realizację celów mieszkaniowych, tj. na częściowe (bo środki są zbyt małe) pokrycie kosztów najmu większego mieszkania,
- w związku z wynajmowaniem Lokalu nie doszło do jakiegokolwiek wzbogacenia po mojej stronie, bo wszystkie środki uzyskiwane w ten sposób środki przeznaczam na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich i mojej rodziny, a zatem w najmniejszym nawet stopniu nie sprzeniewierzyłem się celowi, któremu służyć miała pomoc uzyskana od Gminy w formie bonifikaty.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny, zwracam się do Pana Przewodniczącego z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Jak wskazano powyżej, w przedmiotowej sprawie z całą pewnością cel normy prawnej dotyczącej udzielenia bonifikaty został spełniony z godnie z wolą ustawodawcy.

W kontekście tych okoliczności faktycznych i prawnych żądanie przez Gminę zwrotu bonifikaty jawi się również jako rażąco sprzeczne ze społeczno-gospodarczym

przeznaczeniem uprawnienia do żądania zwrotu tejże bonifikaty. Zgodnie bowiem z art. 5 Kodeksu Cywilnego „Nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony” i stanowi nadużycie przysługującego Gminie prawa podmiotowego.”

Odebranie mi udzielonej bonifikaty uwzględniając moją sytuację materialną i rodzinną oraz okoliczności wynajmu Lokalu i zamiar który mi przyświecał, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tj. szeroko rozumianą zasadą sprawiedliwości społecznej, ochrony jednostki słabszej, pomocy społecznej dla osób pozostających w niedostatku, wreszcie równości społecznej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2012, sygn. akt I ACa 589/12).

Wskazuję ponadto, że nie posiadam środków finansowych pozwalających mi na zwrot kwoty wskazanej w wezwaniu do zwrotu bonifikaty. Moja żona przebywa obecnie na urlopie macierzyńskim, mam dwójkę małych dzieci, a przychody uzyskiwane przeze mnie z prowadzonej działalności gospodarczej w ostatnim czasie - w związku z epidemią COVID-19 - drastycznie spadły i nie wiadomo co będzie dalej (...).”

Do wniosku Zobowiązany załączył dokumenty potwierdzające okoliczności przytoczone w ww. wniosku, w tym najmu lokali mieszkalnych.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że na pobyt stały w przedmiotowym mieszkaniu są zameldowani Zobowiązany wraz z żoną i dwójką dzieci.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00518716/1 jest Zobowiązany.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1031/2021 z dnia 06.07.2021r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1307/2021 z dnia 03.11.2021r.)

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.]