

ZARZĄDZENIE Nr 1280/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12 maja 2022 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 25 położonym przy ul. Stachiewicza 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 2022 r. poz. 559,583) 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 25 położonym przy ul. Stachiewicza 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 25 położonym przy ul. Stachiewicza 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 2022 r. poz. 559, 583), 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 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 240 690,93 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 25 przy ul. Stachiewicza w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 sierpnia 2011 r. Rep. A 9367/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części, a to we współwłasności działki nr 128 o pow. 0,1259 ha, obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078559/5 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/00473148/0.

§ 2. Wykonanie 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 25 położonym przy ul. Stachiewicza w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 128 o pow. 0,1259ha, obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 9367/2011 z dnia 25.08.2011r. za łączną kwotę 25 305,20 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 227 747,82zł.

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.

Z poczynionych – w ramach zgromadzonej dokumentacji – ustaleń wynika, że nabyty 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Stachiewicza 25 w Krakowie został wykorzystany przez w/w 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 przedmiotowego lokalu osobom trzecim zgodnie z złożonym pisemnym oświadczeniem Strony z dnia 4.11. 2019r. oraz przedłożone do akt przedmiotowej sprawy kopii umów najmu tego lokalu. Jak ustalono na podstawie umowy zwartej w dniu 14.08.2013r. ww. lokal od dnia 01.10.2014r. do dnia 30.06.2015r. został udostępniony osobom trzecim, natomiast w dniu 04.08.2016r. została zawarta kolejna umowa udostępnienia przedmiotowego lokalu obejmująca okres od dnia 08.08.2016r. do dnia 09.08.2017r.

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.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 253.053,02 zł (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt trzy 02/100). 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 umowy najmu wynosi 240.690,93 zł (słownie złotych: dwieście czterdzieści tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt 93/100).

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.384.2019 z dnia 22 listopada 2019r. wezwano Zobowiązaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 240.690,93 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w 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 31 grudnia 2019 roku.

Pismem z dnia 20 grudnia 2019 r. Zobowiązana do zwrotu, reprezentowana przez r.pr. Bartosza Rejdych z Kancelarii Radców Prawnych §Adam Czaja §Bartosz Rejdych zwróciła się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego.

W w/w wystąpieniu wskazano, iż cyt; „Bezsporny jest fakt, iż wnioskodawczyni wynajęła przedmiotowy lokal osobom trzecim, o czym poinformowała organ przedstawiając stosowne umowy najmu, które uprzednio zostały zgłoszone do Urzędu Skarbowego. Łączny okres najmu trwał od sierpnia 2013 do lipca 2019 r. Natomiast w okresie od momentu nabycia (2011r.) lokal stał pusty. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż wnioskodawczyni pozostawała przez lata w przekonaniu, iż przedmiotowy lokal jest już własnością, a obostrzenie dotyczyło zakazu zbycia rzeczonyj nieruchomości przez okres 5 lat. Druga część zapisu widniejącego w umowie stanowiącego, iż nieruchomość nie może być wykorzystywana na inny cel niż cel uzasadniający uzyskanie bonifikaty, pozostawał dla niej niezrozumiały. Nie zdawała sobie sprawy, że zapis ten zabrania nawet okresowego najmu.

Wnioskodawczyni wynajmowała przedmiotowy lokal razem z mężem, który zmarł w roku 2008. Jak tylko pojawiła się szansa wykupu mieszkania z bonifikatą skorzystała z niej, gdyż cały jej ośrodek życiowy był skoncentrowany właśnie w tym mieszkaniu. W 2012 r. matka wnioskodawczyni poważnie zachorowała, przeżyła udar niedokrwienny z wylewem krwotocznym lewostronnym, w związku z tym wymagała stałej opieki i pomocy w czynnościach życia codziennego. W tym celu, wnioskodawczyni przeniosła się do lokalu będącego uprzednio własnością jej matki, tj. mieszkania 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** położonego przy ulicy Nowowiejskiej 33. Stan matki wnioskodawczyni znacznie się pogorszył w roku 2013, kiedy to przeszła zawał serca. Rodziło to dalszą konieczność pozostawiania przy mamie przez całą dobę i opiekowania się nią. Po śmierci matki, wnioskodawczyni odziedziczyła nieruchomość na ul. Nowowiejskiej w Krakowie.

Wnioskodawczyni mając na uwadze zobowiązanie umowne do zapłaty 20 100,00 zł na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz zważywszy na fakt, iż nie posiadała wystarczających środków finansowych na uregulowanie długu (dochody zobowiązanej wystarczały zaledwie na pokrycie bieżących wydatków), zdecydowała się na wynajem przedmiotowej nieruchomości w celu spłacenia zobowiązań umownych. Z kolei, kiedy pobierany czynsz był już wystarczający na uregulowania zobowiązań, podjęła decyzję o dalszym najmie nieruchomości z uwagi na, iż pozostawałby on nadal pusty (wnioskodawczyni do roku 2017 mieszkała w lokalu na ul. Nowowiejskiej, gdyż opiekowała się schorowaną matką). Natomiast, w późniejszym czasie pomagała córce nad opieką nad dziećmi, co wymagało

wyjazdów za granicę. Mając na względzie, że w mieszkaniu pozostawionym bez opieki może dojść do szkód, np. pojawienie najmierniej wilgoci, zagrzybienia ścian z powodu nieogrzewania mieszkania zimą czy innych tego typu spraw związanych z brakiem opieki, co generowałoby w następstwie dodatkowe koszty prac naprawczych oraz spadek wartości mieszkania, wnioskodawczyni postanowiła kontynuować wynajem. Ostatnia umowa najmu trwała do lipca 2019 r. Wnioskodawczyni była nieświadoma naruszania przez nią obowiązującego prawa przy nabywaniu nieruchomości od gminy z udzieloną bonifikatą. Przez cały ten czas pozostawała w dobrej wierze, nie mając pojęcia o tak szeroko rozumianym zakazie.

Niemniej jednak, zwrócić uwagę należy również na literalne brzmienie przepisu dającego podstawę do żądanie zwrotu bonifikaty, tj. art. 68 ust. 2, zgodnie z którym zwrot bonifikaty następuje w przypadku jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikat, tj. cele mieszkaniowe. Z powyższego wynika, że zastrzeżenie, iż mieszkanie nie może być wykorzystywane na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty oznacza, że nie można go przeznaczyć na cele inne niż mieszkaniowe np. pod własną lub cudzą działalność gospodarczą. Natomiast wynajem lokalu mieszkalnego nie powoduje zmiany tego celu. Z powyższego wynika, iż brzmienie rzeczono przepisu bez dodatkowej wykładni nieznannej dla przeciętnego człowieka, spowodowało niewłaściwe zrozumienie tegoż przepisu przez wnioskodawczynię. Dopiero pismem z dnia 22/11/2019 dokonano wykładni wskazanych przepisów, o czym wnioskodawczyni nie miała pojęcia od dnia nabycia przedmiotowego lokalu.

Należy mieć również na względzie sytuację życiową zobowiązanej, która nie jest najlepsza. Od roku przebywa na emeryturze, która miesięcznie wynosi 1 182,20 zł brutto. Z uwagi na swój stan zdrowia - przewlekłe choruje na cukrzycę, nadciśnienie, arytmie serca oraz zwyrodnienie kręgosłupa - nie jest w stanie podjąć dodatkowej pracy by zwrócić otrzymaną bonifikatę, która po zwaloryzowaniu wynosi aż 240 690,93 zł.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że Zobowiązana pozostaje zameldowana na pobyt stały od dnia 16.11.1981 r. przy ul. Stachiewicza 25/**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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg** Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00473148/0 jest Zobowiązana.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1275/2022 z dnia 1 lutego 2022 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1554/22 z dnia 30 marca 2022 r.)

Przedstawiony stan faktyczny przedmiotowej sprawy może być zatem rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak więc właściwy organ w innych przypadkach niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

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.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodów Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,

- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodów Miasta z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego przy ul. Stachiewicza 25 w Krakowie o kwotę 240 690,93 zł. |