

ZARZĄDZENIE Nr 799/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24 marca 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 [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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 33 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 33 położonym na os. Kazimierzowskim 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 33 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. 11, 234), 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 182407,11 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 33 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 24.01.2013r. Rep. A nr 959/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 14/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo własności działki nr 199 o pow. 08a 04m², obr. 8 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00083432/7 oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące 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/00494598/2.

§ 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 33 na os. Kazimierzowskim w Krakowie o pow. 42,93 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 14/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 199 o pow. 08 a 04 m² obręb 8, jednostka ewidencyjna 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 aktem notarialnym Rep. A Nr 959/2013 z dnia 24.01.2013 r. za łączną kwotę 19305,32 zł po zastosowaniu bonifikaty od ceny tj. lokal mieszkalny za kwotę 19187,00 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 118,32 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 173745,88 zł.

Aktem notarialnym Rep A nr 965/2013 z dnia 24.01.2013 r. stanowiącym umowę darowizny pierwotny nabywca przeniósł własność ww. lokalu na rzecz swojej córki.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli osoba bliska nabywcy zbyła nieruchomość lub wykorzystwała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

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

Jak ustalono przedmiotowe mieszkanie było użyczone osobom trzecim od 02.01.2017 roku o czym świadczy umowa najmu zawarta na ww. lokal przez wezwaną.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że Zobowiązana nie wykorzystywała ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. Okoliczność tą potwierdza fakt wynajmowania 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 również złożone przez obdarowaną oświadczenie w dniu 11.06.2019 r. oraz zawarta przez nią umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 02.01.2017 r.

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 1997 r. (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.”*

Mając na uwadze powyższe wezwano wnioskodawczynię do uiszczenia w terminie do 30 września 2019 r. na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 182407,11 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 26.08.2019r. Zobowiązana zwróciła się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego na osiedlu Kazimierzowskim 33.

W ww. piśmie zobowiązana wyjaśnia, iż *„nie było zlej woli w moim postępowaniu. Jestem osobą nie mającą z przepisami prawnymi do czynienia i w akcie notarialnym odczytałam, iż w terminie do 5 lat od otrzymania darowizny nie wolno mi mieszkania sprzedawać ani wynajmować pod działalność gospodarczą nie było mowy o zakazie wynajęcia do celów mieszkalnych.”*

Wezwana do zwrotu wyjaśnia *„Ponieważ moje rodzinne sprawy bardzo się skomplikowały nie mogłam od razu z rodziną przeprowadzić się do mieszkania otrzymanego od matki.*

W 2013 roku wraz z dwójką dzieci w wieku 2 i 4 lata mieszkałam u teściów, ponieważ dzieci bardzo chorowały nie mogłam podjąć pracy, jedyną osobą pracującą był mój mąż.

Ponieważ zamieszkiwałam z rodziną męża (pracującą zawodowo) i babcią 89 letnią wymagającą stałej opieki, w czasie nieobecności domowników zajmowałam się Nią. Miało to jednak skutki finansowe i trudno było nam opłacić czynsz i inne świadczenia, więc zdecydowaliśmy się wynająć mieszkanie na ten cel. (ponieważ jak wcześniej pisałam nie doczytałam aby to było nie zgodne z prawem.)”

Obdarowana kontynuuje „Pragnę zaznaczyć, że wykupione mieszkanie wymaga remontu np. wymiany okien na który mnie obecnie nie stać, posiadamy również kredyt który został wzięty na wykup tego mieszkania.

Międzyczasie dzieci poszły do szkoły i ja podjęłam pracę, pracuje jako sprzedawca w sklepie, mąż jako przedstawiciel handlowy, moja sytuacja finansowa jest bardzo trudna.

Aby nie utrudniać dzieciom zmiany środowiska, zdecydowałam się po upływie 5 lat od dnia otrzymania darowizny na sprzedaż mieszkania i kupienie podobnego w okolicy której teraz teraz przebywam. Starsza córka jest pod stałą opieką psychiatry w Instytucie Pediatrii w Prokocimiu, zalecone jest również leczenie neurologiczne. To wszystko wpłynęło na podjęte przeze mnie decyzje.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w przedmiotowym lokalu na pobyt stały zameldowani są: pierwotny nabywca od dnia 26.11.1999 r., zobowiązana od dnia 23.08.2011r., przy czym od 15.02.2017 r. do 15.02.2018 r. pierwotny nabywca zameldowany był na pobyt czasowy w miejscowości Biórków Wielki w gminie Koniusza.

W świetle wpisu ujawnionego w księdze wieczystej nr KR1P/00494598/2 właścicielem przedmiotowego mieszkania położonego na osiedlu Kazimierzowskim jest zobowiązana.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 449/2020 z dnia 11 lutego 2020r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 861/2021 z dnia 25 stycznia 2021r.)

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.