

ZARZĄDZENIE Nr 1665/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30.06.2015 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach 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 2013 r. poz. 594 i 645, 1318, z 2014 r. poz. 379,1072), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie, z własnością, którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności gruntu oznaczonego jako działka nr 273 obr. 10, jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta objęta księgą wieczystą Kw nr KR1P/00084930/5 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący obecnie 35/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00481822/8 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 648/2012 z dnia 28 lutego 2012 r. przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Jak ustalono lokal mieszkalny nr 8 położony w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym z dnia 28 lutego 2012 r. Repertorium A nr 648/2012. Zgodnie z treścią pkt. VIII w/w aktu kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie zbyty przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W dniu 25 czerwca 2013 r. aktem notarialnym Rep A 2101/2013 umową darowizny Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] darowała swojemu mężowi Panu [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – objętą ich majątkiem wspólnym – nieruchomości stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny nr 8 w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, postanawiając, że darowizna ta wejdzie w skład majątku osobistego męża - Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Następnie Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] powołanym wyżej aktem notarialnym dokonał zamiany przedmiotowego lokalu na lokal mieszkalny nr 13 położony przy ul. Reformackiej 13A w Wieliczce stanowiący własność jego rodziców Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

W efekcie tych czynności Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z

2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą KR1P/00481822/8 i stosownie do treści art. 68 ust 2a pkt 1 w związku z art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie był zobowiązany do zwrotu bonifikaty. Niemniej jednak dalsze zbycie tj. zamiana lokalu dokonana przez wyżej wymienionego z osobami bliskimi stanowiła kolejny obrót przedmiotową nieruchomością.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 w związku z ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 poz. 782 z późn. zm.), obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Stosownie, do treści przepisu art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży również na osobie bliskiej zdefiniowanej w art. 4 pkt. 13 w/w ustawy, na której rzecz zbyto lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Ponadto w stosunku do osób bliskich zbywcy lokalu mieszkalnego nie stosuje się wyłączeń zawartych w art. 68 ust. 2a pkt. 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potwierdza to stanowisko wyrażone wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10, zgodnie, z którym „przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy a nie do osób im bliskich (art. 68 ust.2b ustawy), na rzecz, których zbyły nieruchomości .”

Z uwagi na powyższe, przed upływem 5-ciu lat od daty pierwotnego nabycia lokalu mieszkalnego jego zbycie przez osobę bliską połączone jest z obowiązkiem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty także w razie zaistnienia jednego z przypadków wymienionych w art. 68 ust. 2a pkt. 1, 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w razie kolejnego zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, w tym na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe a także sprzedaży lokalu i przeznaczenia wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Oznacza to, iż obecnie po stronie Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] powstał obowiązek zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach tj. z zastosowaniem 90 % bonifikaty.

O powyższym Wydział Skarbu Miasta poinformował Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w piśmie z dnia 31.12.2014 r.,

wyjaśniając równocześnie, iż zgodnie z art. 68 ust.2c ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ w innych przypadkach niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w piśmie (data wpływu 04.03.2015 r.) zwrócił się do Wydziału Skarbu Miasta z prośbą o zastosowanie rozwiązania przewidzianego w przepisie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami i zwolnienie go z obowiązku zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku nr 25 na os. Na Wzgórzach w Krakowie nabytego od Gminy Miejskiej Kraków z zastosowaniem 90 % bonifikaty.

Motywuując swoją prośbę o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wyjaśnił, iż tu cyt.: „ ... rodzice mieszkali w Wieliczce, ale bardzo tęsknili za Krakowem i cały czas korzystali z opieki zdrowotnej w przychodni zlokalizowanej w Nowej Hucie na osiedlu Na Wzgórzach, bardzo często przebywali w naszym mieszkaniu. Mają tu wielu znajomych, z którymi utrzymują stałe kontakty. Wraz z upływem czasu okazało się, że coraz starszym rodzicom coraz trudniej jest dojeżdżać do Krakowa z Wieliczki. Postanowiliśmy, więc zamienić lokale. Byliśmy przekonani, że jedyną przeszkodą do dokonania zamiany bez zwrotu bonifikaty jest współwłasność mojej żony, która jako synowa nie jest wliczana do kręgu osób bliskich, stąd umowa zamiany została poprzedzona umową darowizny. Zamiana nie miała na celu obejścia przepisów w celu dalszego zbycia przedmiotowego lokalu. Działaliśmy, więc w błędzie, co do konsekwencji jakie niesie za sobą przedmiotowa umowa zamiany i nie podpisalibyśmy jej wiedząc, że zbycie przeze mnie lokalu mieszkalnego nr 8 na rzecz rodziców nie jest objęte zwolnieniem od zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę. Przedmiotowa zamiana nie nosła dla nas żadnych korzyści finansowych wręcz odwrotnie.”

Natomiast w piśmie z dnia 16 marca 2015 r. skierowanym do Pana Przewodniczącego Rodzice Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - zwracając się z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty przez ich

syna potwierdzili, iż są w podeszłym wieku z różnymi schorzeniami, problemami zdrowotnymi. W Krakowie mają bliżej do przychodni i lepszą komunikację. Zaznaczyli, że to oni prosili syna o zamianę mieszkania z powodu „warunków zdrowotnych”. Jednak – jak piszą – zanim podjęli decyzję o zamianie, konsultowali ten fakt w kancelarii notarialnej: „Pani notariusz dwukrotnie zapewniała nas, że wszystko jest w porządku i zgodnie z prawem. (...) Teraz się okazało, że zostaliśmy wprowadzeni w błąd przez panią notariusz i przez to nasz syn znalazł się w trudnej sytuacji.”

Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – wykazało, że Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] są zameldowani na pobyt stały pod adresem ul. Reformacka 13A/13 w Wieliczce. Natomiast adres zamieszkania Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] to os. Na Wzgórzach 25/8 w Krakowie. Zatem na tej podstawie można stwierdzić, iż opisane powyżej transakcje służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Jednocześnie przepis art.68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w brzmieniu nadanym art. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie powołanej wyżej ustawy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 poz. 1218), który obowiązuje od dnia 22 października 2007 r. przewiduje możliwość odstąpienia przez właściwy organ od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy.

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 ½ kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa w dniu 28 kwietnia 2015 r. (opinia nr 64/15) oraz Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa w dniu 12 maja 2015 r. (opinia 98/15).

Z uwagi, zatem na wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 02 czerwca 2015 r. i powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.