ZARZĄDZENIE Nr 3138/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 5 listopada 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3752/411105 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej**

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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3752/411105 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3752/411105 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej**

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 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3752/411105 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 42/14 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294807/9 związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 z dnia 13.10.2009 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 z dnia 13.10.2009 r. sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 42/14 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice-Północ" oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz wnioskodawczyni wraz z mężem Państwa *[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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicieli wyodrębnionego 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku os. Bohaterów Września 21.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzosiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.
2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną wnioskodawczyni wraz z mężem nabyła udział w wysokości 3752/411105 części gruntu związany z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os Bohaterów Września 21 w Krakowie częściowo za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 315,44 zł plus podatek VAT w stawce 22% oraz częściowo za cenę bez bonifikaty nie stanowiącą przedmiotu niniejszego postępowania.

Następnie umową Rep. A Nr 1721/19 z dnia 15.04.2019 r. wnioskodawczyni wraz z mężem sprzedała przedmiotowy lokal wraz z udziałem w gruncie na rzecz Państwa *[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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* – nie będących dla nich osobami bliskimi w rozumieniu przepisów art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przez osobę

bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 3752/411105 części związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 21 tj. od dnia 13.10.2009 r. do dnia jego zbycia 15.04.2019 r. w drodze umowy sprzedaży nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawczyni wraz z mężem powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 15 456,56 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od listopada 2009 r. do marca 2019 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 17 808,80 zł. Połowa kwoty należna od wnioskodawczyni wynosi 8 904,40 zł.

Pismem z dnia 4.08.2020 r. wnioskodawczyni wraz z mężem wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż *„Za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego wybudowaliśmy dom mieszkalny na naszej działce nr 132 położonej w Trzebicy gm. Pacanów na miejscu starego zrujnowanego i nie nadającego się do zamieszkania małego domu. (...). Kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu w Krakowie (220 000 zł) nie wystarczyła na budowę domu i w tym celu zaciągnęliśmy w banku PKO BP pożyczkę w wysokości 30 000 zł (...) Tak więc środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczyliśmy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych."*

Ponadto wnioskodawczyni wraz z mężem wskazują, iż *„Od momentu sprzedaży z bonifikatą na naszą rzecz udziału w działce nr 42/14 obręb 2 Nowa Huta przez Gminą Miejską Kraków tj. od 13.10.2009 r do dnia sprzedaży przez nas lokalu mieszkalnego do którego przynależał wyżej opisany udział (15.04.2019 r) minęło 9 lat i 7 miesięcy. Pozostawaliśmy w przekonaniu, że w naszym przypadku liczy się termin 5 letni dotyczący lokali mieszkalnych bo przecież sprzedaliśmy lokal nie zaś sam udział w gruncie."*

We wniosku czytamy również, iż decyzję o „przeprowadzce na wieś" podjęli w związku z pogorszeniem się stanem zdrowia wnioskodawczyni. *„Mieszkanie w Krakowie które było przedmiotem sprzedaży położone było na 3 piętrze, w budynku bez windy. Z uwagi na nasze schorzenia, dalsze pozostawanie w tym mieszkaniu wiązało się ze znacznym ograniczeniem aktywności ruchowej, dlatego też korzystniejszym dla nas było przeprowadzenie się na wieś do domu jednorodzinnego. (...) Oboje jesteśmy emerytami w podeszłym wieku. Utrzymujemy się ze skromnych emerytur w wysokości 2300 zł - [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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] i 940 zł - [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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]. Ponosimy stałe wydatki celem zaspokojenia koniecznych potrzeb życiowych: wizyty u lekarza i leki - 500 zł na miesiąc, ogrzewanie domu - 3000 zł rocznie, rachunki za prąd - 400 zł na pół roku, rata pożyczki na budowę domu - 1070 zł/ mc, gaz – 50 zł na miesiąc, (...) Nie jesteśmy w stanie ponieść kosztów związanych ze zwrotem bonifikaty bez uszczerbku koniecznego dla naszego utrzymania.*
Wniosek o odstąpienie od zwrotu bonifikaty jest więc uzasadniony długim okresem czasu pomiędzy jej udzieleniem a sprzedażą mieszkania (9 i pół roku), przeznaczeniem środków ze sprzedaży na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, pogarszającym się stanem zdrowia i koniecznością opuszczenia lokalu mieszkalnego w budynku nie przystosowanym na potrzeby z ograniczoną sprawnością ruchową(...)".

Do wniosku dołączono kopie: decyzji o pozwoleniu na budowę, umowy pożyczki wraz z harmonogramem spłat, informacji medycznych (odesłane wnioskodawcom), decyzji ZUS o waloryzacji emerytur dla wnioskodawców wraz z decyzjami ZUS o przyznaniu dodatkowego rocznego świadczenia dla emerytów i rencistów.

Ponadto wnioskodawczyni wraz z mężem powołują się na przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując, iż w ich przypadku zastosowanie ma 5 letni okres po którym zobowiązanie do zwrotu udzielonej bonifikaty ustaje.
Przedmiotowy przepis nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie, gdyż odnosi się wyłącznie do zbycia lokalu mieszkalnego i nie ma podstaw do przyjęcia innej interpretacji niż wynikająca literalnie z przepisu. Minister Infrastruktury, w piśmie z dnia 30.03.2011 r. podzielił ww. stanowisko informując, że *„...odnośnie zwrotu bonifikaty, w przypadku gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości gruntowej, związany z własnością lokalu mieszkalnego stanowiącego pierwotnie własność spółdzielni mieszkaniowej, (...) istotnym jest, że bonifikata została udzielona od ceny udziału w nieruchomości gruntowej, a nie od ceny lokalu. Zatem stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty w przypadku, gdy zbycie udziału w nieruchomości gruntowej, nastąpiło przed upływem 10 lat od dnia nabycia udziału od gminy."*

Przedstawiony przez wnioskodawczynię wraz z mężem stan faktyczny nie wyczerpuje również dyspozycji przepisów Uchwały Rada Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych – zatem nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie. Przedmiotowy wniosek może być natomiast rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a w/w ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 27 kwietnia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 925/2021) oraz w dniu 1 września 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1186/21).

Po uzyskaniu powyższych opinii powzięto informację, iż mąż wnioskodawczyni 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zmarł dnia 4.04.2021 r. z uwagi na powyższe oraz z uwagi na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkładany pod obrady Rady Miasta Krakowa niniejszy projekt uchwały dotyczy odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty jedynie 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty. Odnośnie drugiej połowy przypadającej na 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* sprawa zostanie poddana dalszej analizie, m.in. poprzez ustalenie kręgu spadkobierców po zmarłym.

Odnosząc się do skutków finansowych:

a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu 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) odstąpienie od żądania zwrotu połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 8 904,40 zł.