

ZARZĄDZENIE Nr 1079/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 27 kwietnia 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3452/337161 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. Przy Arce 22 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy 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 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3452/337161 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. Przy Arce 22 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

§ 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 połowy kwoty
zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3452/337161 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. Przy Arce 22 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność
wnioskodawcy 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 2022 r. poz. 559, 583), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 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 udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3452/337161 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 232/12 i nr 232/17 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00313713/3 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. Przy Arce 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 9625/2012 z dnia 13.12.2012 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego dokonanej w oparciu o zgromadzone dokumenty ustalono, że w dniu 13.12.2012 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 9625/2012 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 232/12 i nr 232/17 obr 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” 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 położonym na os. Przy Arce 22.

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 2021 r. poz. 1899).

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 wewnątrzsiedlowe, 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 nabyli udział w wysokości 3452/337161 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 22 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości prawa własności, w wysokości 509,31 zł.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty sygn. akt I Ns 195/13/N z dnia 26.06.2013 r. stwierdzono, iż spadek po mężu wnioskodawczyni nabyły na podstawie ustawy wprost: żona spadkodawcy - wnioskodawczyni w 2/4 cz. (2/8 (1/4) z całości nieruchomości), oraz rodzeństwo 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]*, i 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]* każda po 1/4 części (1/8 z całości nieruchomości).

Następnie aktem notarialnym Rep A Nr 7193/2013 z dnia 23.10.2013 r. ww. spadkobiercy dokonali działu spadku w ten sposób, że cały udział wynoszący 1/2 cz. w nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny otrzymała wnioskodawczyni.

W tym samym dniu aktem notarialnym Rep A Nr 7199/2013 umową dożywocia wnioskodawczyni zbyła 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* cały ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem we własności gruntu.

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.

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.

W myśl orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IVCSK 274/13 „*obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy* „

Zgodnie z art. 4 pkt 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.

Stosownie do z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

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.

Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez wnioskodawczynię przy piśmie z dnia 13.12.2020 r., jedna z osób nabywających na podstawie umowy dożywocia ww. nieruchomość 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jest jej siostrzenicą, zatem mieści się w katalogu osób bliskich wymienionych w cytowanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jest mężem siostrzenicy, nie pozostaje więc osobą bliską dla wnioskodawczyni.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 3452/337161 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 22 w Krakowie tj. od dnia 13.12.2012 r. do dnia zbycia jego połowy (1/4 odziedziczona po mężu oraz połowa z części wynoszącej 1/2 stanowiącej jej własność zbyta na rzecz męża siostrzenicy) w formie umowy dożywocia tj. do dnia 23.10.2013 r. nie upłynęło 10 lat - po stronie wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 24 956,25 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię podlega 1/2 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od stycznia 2013 r. do września 2013 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 12 565,52 zł.

Sprawy dotyczące żądania zwrotu pozostałych części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty prowadzone są odrębnie.

Pismem z dnia 11.02.2021 r. poprzedzonym pismem z dnia 18.12.2020 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty uzasadniając swój wniosek, m.in., iż jest osobą starszą, ma 85 lat, „występuje u mnie szereg chorób związanych z moim wiekiem. Także w związku z tym nie mam możliwości uzyskania dodatkowego zarobku. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego po mężu, w wysokości 1800 zł i jest to jedyne moje źródło utrzymania, które zaledwie wystarcza na bieżące utrzymanie (opłaty, żywność, środki higieny oraz na lekarstwa). Nie posiadam żadnych oszczędności ani żadnego majątku tylko rzeczy osobistego użytku. Przez długi czas opiekowałam się moim chorym mężem (...), który zmarł 24 grudnia 2012r. Wraz z nami mieszkał mój brat (...), który był inwalidą i wymagał stałej opieki, zmarł w 2016 roku.

Przez ostatnie dwadzieścia lat praktycznie musiałam sama opiekować się moim mężem i moim bratem. Nie miałam od nikogo pomocy. Z uwagi na mój wiek i pogarszający się stan zdrowia było mi coraz ciężej. W 2013 podjęłam decyzję aby umową dożywocia zbyć ww. lokal na rzecz (...), która jest córką mojej zmarłej siostry (...) oraz jej męża (...). Taką decyzję podjęłam w związku z tym, że chciałam sobie zapewnić opiekę, aby mieć pewność, że ktoś się mną zajmie, będzie mi pomagał jak już stanę się nieporadna, bo wiedziałam, że jestem całkiem sama. Nie mam dzieci, mąż zmarł, jak również moje rodzeństwo też już nie żyje. Chciałam mieć zapewnione, że ktoś po mojej śmierci godnie mnie pochowa tak jak ja pochowałam męża i brata. Z najbliższych osób została mi tylko córka mojej siostry (...) i jej mąż (...) dlatego właśnie na ich rzecz zbyłam ww. nieruchomość. Wiedziałam, że oni będą wywiązywać się z zawartej umowy.

Ponadto wskazuję, że zawarcie umowy dożywocia nie miało na celu przysporzenia mi korzyści majątkowej, nie otrzymałam żadnych pieniędzy za zawarcie tej umowy. W związku z jej zawarciem otrzymuje opiekę i pomoc w sprawach życia codziennego i mam poczucie bezpieczeństwa, iż nie muszę się martwić, że nie będzie miał mi kto pomóc, że zostanę sama bez jakiegokolwiek pomocy.

Wobec powyższego, proszę o odstąpienie żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Brak odstąpienia spowoduje u mnie zadłużenie, któremu nie będę umiała sprostać bowiem nie posiadam środków na zapłatę żądanej kwoty. Nie mam też zdolności kredytowej z uwagi na mój wiek”

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały Rady 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. W ww. sprawie znajduje zastosowanie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych

przypadkach niż wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy. Warunkiem odstąpienia od żądania od wnioskodawcy zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 1 lutego 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1259/2022) oraz w dniu 2 marca 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1506/22).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

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. Przy Arce 22 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 12 565,52 zł