

ZARZĄDZENIE Nr 481/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26.02.2020 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 udziału 6307/999599 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 przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 udziału 6307/999599 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 przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6307/999599 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 przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z 2019 r. poz. 2020) 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6307/999599 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 130/4 obr. 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300304/9 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 przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 7670/2016 z dnia 28.11.2016 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 28.11.2016 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 7670/2016 sprzedała z 98% bonifikatą nieruchomości gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 130/4 obr. 57 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz wnioskodawczynie 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]* jako właścicielki 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 przy ul. Mała Góra 16.

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. 65, z 2019 r. poz. 2020).

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.

Powołaną powyżej umową notarialną wnioskodawczynie nabyła udział w wysokości 6307/999599 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 551,32 zł netto plus podatek Vat w stawce 22%.

Następnie umową Rep. A nr 459/2018 z dnia 14.02.2018 r. wnioskodawczynie sprzedała przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz osób nie będących dla niej osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobą 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 6307/999599 części w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie tj. od dnia 28.11.2016 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 14.02.2018 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 27 014,92 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię 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 grudnia 2016 r. do stycznia 2018 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota wynosi 27 831,34 zł.

Pismem z dnia 2.09.2018 r. (data wpływu dnia 7.01.2019 r.) poprzedzonym pismami z dnia 4.06.2018 r. oraz z dnia 20.08.2018 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty w oparciu o art. 68 pkt 2c w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w powołanej ustawie za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Przedmiotowy wniosek uzupełniony został poprzez dosłanie wymaganej dokumentacji przy piśmie z dnia 20.04.2019 r.

W prowadzonej z Wydziałem Skarbu Miasta korespondencji wnioskodawczyni poinformowała, iż zmuszona była sprzedać mieszkanie przy. ul. Mała Góra 16 ze względu na bardzo trudną sytuację finansową i zdrowotną w jakiej od lat się znajduje, co nie pozwalało jej na regulowanie zobowiązań finansowych związanych z mieszkaniem.

Wnioskodawczyni podaje, iż *„Wysokość mojej emerytury na poziomie 683, 24 zł. (dołączona decyzja ZUS z dn. 01 marca 2018 r.) nie była w stanie pokryć wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania, nie mówiąc o koniecznym remoncie tego mieszkania, czy też koniecznym remoncie domu w Brzostkwin, którego jestem współwłaścicielką w udziale 1/4. Otrzymywana emerytura stanowi moje jedyne źródło utrzymania. Nie posiadam też żadnych oszczędności. Mam 68 lat i zmagam się od lat z przewlekłymi chorobami wymagającymi stałego leczenia i konsultacji z lekarzami odpowiedniej specjalizacji, w zakresie endokrynologii, kardiologii, pulmonologii. Obecnie pozostaję pod opieką lekarza gastrologa, endokrynologa, laryngologa, pulmonologa oraz kardiologa. (...) Choroba ta wpływa także na spadek odporności psychicznej oraz powoduje częste infekcje.(...). Choroby te wymagają stałego przyjmowania leków, odpowiedniego odżywiania się, odpowiednich warunków do życia - warunków mieszkaniowych jak i pewnego komfortu psychicznego. Z uwagi na zdiagnozowaną (...) pozostaję pod opieką Poradni Zdrowia Psychicznego. Rozpoznany nawracający zespół (...) daje o sobie znać utrudniając funkcjonowanie. Stan*

mojego zdrowia wymaga stałego leczenia co wiąże się ze znacznymi wydatkami na leki, które jestem zmuszona przyjmować. Wydatki te pochłaniają znaczną część mojej emerytury. Do niniejszego pisma dołączam zaświadczenia o stanie zdrowia z dn. 22.04.2002 r., 24.05.2002 r., 11.12.2003 r., 31.08.2018 r. oraz wynik badań psychologicznych z 08.12.2003 r.

Choć sama wymagam pomocy sprawuję także opiekę nad matką (...), która obecnie ma 96 lat i również zмага się z przewlekłymi chorobami, przeszła (...) (załączam zaświadczenie lekarskie z dn. 31.08.2018 r.). Cierpi na zaburzenia pamięci, jest niesamodzielna przez co wymaga całodobowej opieki i pomocy. Stan jej zdrowia także wymaga stałego przyjmowania leków kardiologicznych, środków przeciwbólowych i przeciwreumatycznych co wiąże się również z dodatkowymi wydatkami, przy niewysokiej emeryturze.

Pragnę podkreślić, że do czasu sprzedaży mieszkania byłam w stanie funkcjonować finansowo jedynie przy wsparciu i pomocy ze strony rodziny, czy to w postaci darowizn czy zaciągając pożyczki, które mogłam teraz zwrócić. Sytuacja ta przyprawiała mnie o wielki stres z powodu niemocy finansowej.

Także z uzyskanych ze sprzedaży środków jestem w stanie wykonać szereg koniecznych prac remontowych w domu w Brzostkowi. Z tych pieniędzy wykonałam już m. innymi wymianę podłóg, drzwi, usunięcie zagrzybienia ścian, naprawa przeciekającego dachu i kominów, wymalowanie. Za uzyskane środki możliwa jest kontynuacja dalszych prac remontowych, żeby zapewnić warunki egzystencji.

Dom w Brzostkowi o powierzchni 70 m², którego jestem współwłaścicielką w 1/4 składa się z 3 pokoi, kuchni łazienki, korytarza wybudowany został ok roku 1930 z pustaków i cegły stąd też wymaga remontu i dostosowania do niezbędnych potrzeb moich i mojej mamy. Dom nie posiada systemu izolacji. Budynek ten jest w połowie podpiwniczony i zalewany przez wody gruntowe. W części podpiwniczonej domu znajduje się kotłownia ze starym piecem - dom ogrzewany jest węglem w systemie centralnego ogrzewania, co poza dużą niedogodnością także wiąże się ze sporymi wydatkami. W tym tylko roku zakup węgla wiązał się z wydatkiem blisko 3000 zł. Oprócz modernizacji systemu ogrzewania dom wymaga szeregu innych prac związanych z nakładami finansowymi, na które przeznaczyłam środki ze sprzedaży mieszkania celem przystosowanie domu do podstawowych potrzeb mieszkaniowych moich i mojej mamy. Dalsze przeprowadzenie robót remontowych i modernizacyjnych pozwoli jednak choć na koniec życia na egzystencję w przyzwoitych warunkach mieszkaniowych."

Do akt prowadzonej sprawy wnioskodawczyni dołączyła kopię zaświadczeń lekarskich, paragonów zakupowych, fakturę Vat na zakup węgla decyzje o waloryzacji emerytury z dnia 1.03.2018 r. zgodnie z którą od 1.03.2018 r. świadczenie do wypłaty na rzecz wnioskodawczyni wynosi 683,24 zł.

Z prowadzonej w przedmiotowej sprawie korespondencji, wynika, iż wnioskodawczyni planowała w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży ww. lokalu nabyć od matki dodatkowo 1/4 część nieruchomości położonej w Brzostkowi za kwotę 40 000 zł, w której posiada już udział, również w wysokości 1/4 części.

Z uzyskanej w przedmiotowej sprawie opinii prawnej wynika, że przeznaczając środki ze sprzedaży lokalu na zakup udziału w nieruchomości, której wnioskodawczyni już od jakiegoś czasu jest współwłaścicielem, w istocie powiększy ona swój majątek, a nie doprowadzi do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych (te są już zaspokojone poprzez możliwość korzystania z 1/4 części posiadanego udziału w nieruchomości) zatem nie będzie mogła skorzystać z odstąpienia od żądania zwrotu ww. bonifikaty w oparciu o Uchwałę Rady Miasta Krakowa z dnia 9.07.2014 r.

W konsekwencji pismem z dnia 20.04.2019 r. wnioskodawczyni poinformowała, iż wstrzymała zakup od matki dodatkowej 1/4 części nieruchomości położonej w miejscowości Brzostkonia, a „przyczyną wstrzymania tej sprzedaży była także i jest nadal niedyspozycja zdrowotna mojej 96 letniej mamy (...), współwłaścicielki remontowanej nieruchomości w 3/4 części.”

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje zatem 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 - nie znajdując one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawczyni, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 22 października 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 298/19) oraz w dniu 21 stycznia 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 476/20).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na przy ul. Mała Góra 16 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 27 831,34 zł. |