

ZARZĄDZENIE Nr 2148/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29 lipca 2021r.

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 427/13010 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. Niepodległości 13 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

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, z 2021 r. poz. 1038) 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 427/13010 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. Niepodległości 13 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 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 udziału 427/13010 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. Niepodległości 13 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy**

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, z 2021 r. poz. 1038), 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. poz. 11, 234, 815) uchwala się co następuje:

§ 1.1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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]* ZWrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 427/13010 części nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KR1P/00298205/7 stanowiącej działkę nr 67/16 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, 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. Niepodległości 13 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2241/2009 z dnia 1.06.2009 r.

2. Wyrażenie zgody na odstąpienie z tytułu opisanego w ust. 1 następuje pod warunkiem zapłaty przez 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]* kosztów poniesionych przez Gminę Miejską Kraków, w tym sądowych oraz wszelkich innych, związanych z dochodzeniem opisanej należności.

§ 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 1.06.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2241/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 67/16 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz 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 położonym na os. Niepodległości 13 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] matki wnioskodawcy 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].

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 matka wnioskodawcy nabyła udział w wysokości 427/13010 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Niepodległości 13 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 584,19 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22%.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 11626/2012 z dnia 3.10.2012 r. matka wnioskodawcy darowała mu ww. lokal mieszkalny położony na os. Niepodległości 13 wraz z przysługującym mu udziałem w gruncie.

Z kolei wnioskodawca umową notarialną Rep A nr 3699/2014 z dnia 28.07.2014 r. sprzedał ww. lokal na rzecz 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]*.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy.

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.

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonej dokumentacji ustalono, iż Gminie Miejskiej Kraków przysługuje żądanie od wnioskodawcy zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty z uwagi, iż nabycie przez niego udziału w ww. nieruchomości nastąpiło po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła zapis zobowiązujący osobę bliską pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty bonifikaty w przypadku zbycia przez nią nieruchomości w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 427/13010 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Niepodległości 13 w Krakowie tj. od dnia 1.06.2009 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 28.07.2014 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 28 625,10 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 lipca 2009 r. do czerwca 2014 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 32 147,32 zł (słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące sto czterdzieści siedem 32/100).

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 22.05.2018 r. wezwano wnioskodawcę do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wynoszącej 31 825,02 zł udzielonej od ceny udziału 427/13010 części w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Niepodległości 13 w Krakowie.

Przedmiotowe wezwanie zostało skierowane na adres ul. Bieżanowska 78/(...) Kraków, podany w akcie notarialnym sprzedaży ww. lokalu jako adres zamieszkania wnioskodawcy. Przedmiotowe wezwanie mimo awizowania nie zostało odebrane.

Następnie z uwagi na powzięcie informacji, iż wnioskodawca obecnie zameldowany jest na pobyt stały w Krakowie przy ul. Biskupa Padniewskiego 22/(...) skierowano żądanie do zwrotu do ww. osoby na wskazany adres. Zmianie uległa też kwota naliczenia która obecnie wynosi 32 147,32 zł (słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące sto czterdzieści siedem 32/100). Powyższa zmiana wynikała z korekty przyjętego do obliczeń okresu waloryzacji kwoty zwrotu bonifikaty.

Przedmiotowa korespondencja mimo awizowania nie została przez wnioskodawcę odebrana w terminie.

Następnie dnia 14.02.2019 r. przez Sąd Rejonowy Dla Krakowa – Nowej Huty Wydział I Cywilny w Krakowie został wydany wobec wnioskodawcy nakaz zapłaty sygn. I NC 723/19/N w którym zasądzono od niego na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwotę

32 147,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2018 r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 2 802 zł kosztów postępowania sądowego wraz z kwotą 126 zł tytułem kosztów klauzuli wykonalności

Na podstawie ww. nakazu z klauzulą wykonalności z dnia 30.07.2019 r. przez Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowej Huty.

Dnia 17.10.2019 r. wnioskodawca wpłacił kwotę 25 500,00 zł w kasie Urzędu Miasta Krakowa.

Pismem z dnia 18.10.2019 r. wnioskodawca złożył wniosek o rozłożenie na 24 raty zaległości powstałej z tytułu zwrotu bonifikaty. Przedmiotowy wniosek został jednak wycofany przez dłużnika pismem z dnia 22.10.2019 r. z uwagi na fakt, że w tym samym dniu (czyli 22.10.2019 r.) do Rady Miasta Krakowa złożony został wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty przez Panią [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] działającą jako pełnomocnik swojego męża.

W ww. wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty uzasadniono m.in., iż wyżej wymienione mieszkanie zostało przepisania na wnioskodawcę przez jego matkę w dniu 03.10.2012 r. „*Teściowa powiedziała nam, że ma zadłużenie w spółdzielni „Victoria” w Krakowie oraz, że sprawę prowadzi komornik. Po uregulowaniu płatności mąż przyjął darowiznę. Niestety okazało się, że teściowa zadłużona jest w kilku bankach, które upomniały się o spłatę długów, a komornik zajął mieszkanie. Postanowiliśmy sprzedać mieszkanie i spłacić długi teściowej. 28.07.2014 r sprzedaliśmy mieszkanie za kwotę 171000 zł. Od razu u notariusza przekazaliśmy zadłużenie komornikowi w wysokości 71 873 zł. Za 75 000 mąż odkupił partycypacje oraz wynajął mieszkanie TBS na Bp. Padniewskiego 22/(...). Ponieśliśmy koszty kaucji w wysokości 3139 zł oraz przepisania licznika w TAURON.*”

Ponadto we wniosku czytamy, iż *”TBS został kupiony z myślą o teściowej (...) ponieważ po sprzedaży mieszkania nie miała gdzie mieszkać. Jest tam cały czas zameldowana a my pomagamy finansowo dopłacając do czynszu. Po sprzedaży mieszkania byliśmy świadomi, że musimy uregulować podatek w Urzędzie Skarbowym, na co zaciągnęliśmy kredyt. Nikt nas nie poinformował przy sprzedaży mieszkania o bonifikacie gruntowej. Nie było naszym celem zaniechanie w w/w sprawie.”*

We wniosku czytamy, iż wnioskodawca nie był świadomy żądania zwrotu bonifikaty, gdyż nie odebrał wezwania z Wydziału Skarbu Miasta, *„ponieważ teściowa nie przekazała mężowi, że coś do niego przychodzi.”*

„Po raz kolejny wszystko wyszło jak sprawa trafiła do komornika i teściowa się przestraszyła. Mąż po odebraniu wezwania od komornika udał się do UMK Wydział Podatków i Oplat, i tam dowiedział się o sprawie. Udało nam się wziąć kolejny kredyt i wpłacić 25 500.

W dniu wczorajszym tj. 21.10.2019 udałam się do UMK Wydział Skarbu Miasta i poprosiłam o udostępnienie akt w sprawie. Po raz pierwszy przeczytałam wezwanie i dowiedziałam się o bonifikacie udzielonej przez miasto.

W imieniu męża i swoim proszę o odstąpienie od żądania zapłaty udzielonej bonifikaty za wykup gruntu ponieważ byliśmy nieświadomi całej sytuacji a sprzedanie mieszkania miało na celu spłacenie długów oraz zapewnianie jej mieszkania.”

Do wniosku dołączone zostały kserokopie następujących dokumentów m.in. :

- umowa nr BP/225/2014 najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 8.08.2014 r. pomiędzy wnioskodawcą a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „TBS-Budostal-3” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie os. Piastów 65/U3 dot. najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Bp. Padniewskiego 22 o pow. użytkowej 28,59 m², z której wynika m.in., iż najemca

wpłacił na konto wynajmującego kaucję z tytułu najmu w wysokości 3139 zł., a umowa została zawarta na czas nieokreślony,

- umowę kredytu gotówkowego nr G24R19-28808052 zawartą w dniu 17.10.2019 r. pomiędzy żoną wnioskodawcy a BNP PARIBAS zgodnie z którą udzielono kredytobiorcy kredytu gotówkowego w wysokości 46 249,60 zł (całkowita kwota kredytu bez kredytowanych kosztów wynosi 40 000 zł), zgodnie z umową kredyt jest przeznaczony na sfinansowanie potrzeb własnych.

Przedstawiony przez wnioskodawcę 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.

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 wnioskodawca jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 2 marca 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 799/2021) oraz w dniu 30 czerwca 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1101/21).

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 os. Niepodległości 13 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 32 147,32 zł. |