

ZARZĄDZENIE NR 2542/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 1 września 2023 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 388/20588 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]
położonym przy ul. Władysława Łokietka 59 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 388/20588 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Władysława Łokietka 59 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 388/20588 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Władysława Łokietka 59 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506) uchwala się co następuje:

§ 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 388/20588 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 591/1 obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą KR1P/00298880/2, 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Władysława Łokietka 59 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4061/2011 z dnia 22 grudnia 2011 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 22 grudnia 2011 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4061/2011 sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 591/1 obręb 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położoną w Krakowie przy ul. Władysława Łokietka 59 na rzecz jej współużytkowników wieczystych, Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] - jako właściciela 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 Aneta Kargul - 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.

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 (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.:

- a/ 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.
- b/ 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 jaka została 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 wnioskodawca nabył udział w wysokości 388/20588 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] Za cenę netto 884,88 zł (plus 23% podatku VAT w kwocie 203,52 zł), ustaloną z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

W dniu 6 listopada 2020 r. aktem notarialnym rep. A nr 4027/2020 umową o dożywocie wnioskodawca przeniósł własność przedmiotowego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], nie pozostającej dla niego osobą bliską 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 po jej waloryzacji powstaje w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat.

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 ww. ustawy 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.

Z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym, tj. od dnia 22 grudnia 2011 r. do dnia jego zbycia w drodze umowy dożywocia, tj. do dnia 6 listopada 2020 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawcy powstało zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 43 359,26 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 wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od stycznia 2012 r. do października 2020 r. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, tj. na dzień 6 listopada 2020 r. wynosi 48 379,51 zł.

Pismem z dnia 18 listopada 2022 r. 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty, wyjaśniając na wstępie, że 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], na rzecz której zbył przedmiotowy lokal mieszkalny umową o dożywocie, nie jest z nim spokrewniona, natomiast jak podał: „(...) niezaprzeczalnym jest fakt, iż jako osoba pełniąca opiekę nade mną i moją 95-letnią siostrą, jest osobą ściśle z nami powiązaną w sposób równoznaczny do stosunku córki zajmującej się rodzicami”. Wnioskodawca podał następujące uzasadnienie swojego wniosku:

„Wiadomość o (...) postępowaniu w sprawie zwrotu bonifikaty (...) jest dla mnie olbrzymim szokiem, gdyż uchybienie jakie nieświadomie popełniłem wyniknęło z mojej niewiedzy i niedoinformowania.

Jako samotny, niepełnosprawny (...) 92-letni senior z końcem 2019 roku znalazłem się w dramatycznej sytuacji. Z powodu nasilających się licznych schorzeń (...), braku bliskiej rodziny, a co się z tym łączy brakiem opieki, zmuszony byłem zdecydować się na pobyt w Zakładzie Opieki Leczniczej. Mimo pozornego spokoju cały czas byłem pełen obaw o losy mojej starszej (dzisiaj 95-letniej) siostry, która beze mnie została zupełnie sama. Z lęku o jej nieporadność (oznaki demencji), bezpieczeństwo, zdrowie, brak opieki (...) poprosiłem o pomoc córkę swoich przyjaciół, którą znamy od dziecka, a z którą po śmierci jej ojca wiąży mnie niemal ojcowskie relacje. (...) z chwilą jej zaangażowania się w pomoc, wszelkie nasze mieszkaniowe płatności, z którymi nie radziła sobie moja niedołęzna siostra, zostały sprawinie uregulowane.(...) [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wykazuje się nieocenioną pomocą odwiedzając mnie regularnie w ZOL-u z dodatkowym ciepłym posiłkiem i dobrym słowem. (...) Pozostałe dni w tygodniu (...) poświęca mojej siostrze: donosząc jej zakupy, obiady, sprawując pomoc w opiece nad jej mieszkaniem znajdującym się na tej samej kondygnacji co moje, dbając również o jej regularny kontakt z lekarzami. To wszystko łączy się z niemałym trudem, ponieważ moja siostra nie jest osobą spolegliwą, chętną do współpracy. (...)

W związku z powyższym (...) po wielu miesiącach bezinteresownego zaangażowania ze strony (...) postanowiłem sformalizować opisaną pomoc w postaci zawarcia z nią umowy o dożywocie (...). Jednak wedle naszej nieformalnej umowy i jak zostało zawarte w punkcie VI aktu notarialnego, dosłowne zagospodarowanie przez (...) mieszkania przy ul Łokietka (...) nastąpi dopiero po mojej śmierci. Do tego czasu (...) pozostaje jedynie opiekunem dochodzącym, a status mojego mieszkania poza kwestią zmiany nazwiska właściciela wpisanego w księgę wieczystą nie zmienił się w mojej ocenie znacząco.”

Ponadto wnioskodawca podaje: „zupełnie nieświadomie przeoczyłem, iż za zbycie udziału w gruncie przed upływem 10 lat grozi mi zwrot bonifikaty. (...) Zawierając umowę o dożywocie nie zbyłem lokalu wraz z gruntem z chęci osiągnięcia korzyści finansowych. Z (...) zawarłem umowę o dożywocie, by w trakcie mojego pobytu w Zakładzie Opieki Leczniczej była osobą mogącą sprawnie podjąć się opieki nad nim w kwestii rachunkowej, finansowej oraz remontowej (np. w przypadku przeprowadzanych przez spółdzielnię usprawnień w podłączaniu mediów). Pani (...) również nie przejęła własności nad lokalem z zamiarem sprzedaży czy wynajmu. W krótkim czasie po podpisaniu umowy nabyła członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej Krowodrza. Mieszkanie na ten moment jest niezamieszkałe, nie wynajmowane ani w żaden inny sposób nieużytkowane. (...) Pokrycie tak olbrzymich kosztów jest dla mnie niewyobrażalne i łączyłoby się z przymusem sprzedaży tego lokalu, a byłby to nieopisany cios dla mnie tym bardziej, że jestem uczuciowo przywiązany do olbrzymiej ilości zgromadzonych przez całe moje życie osobistych rzeczy. Realizując swoje pasje fotograficzne przez wiele lat dokumentowałem w postaci zdjęć i filmów to, czym żyje moja dzielnica, ukochany Kraków i Podhale (...) tworząc w swoich zbiorach kronikę miasta.”

Na powyższe argumenty do akt sprawy przedłożone zostały następujące dokumenty:

–dokumentacja medyczna - karty informacyjne z leczenia szpitalnego wnioskodawcy (kserokopie),
–zaświadczenie wydane przez Zakład Opiekuńczo-Leczniczy, Dom PCK w Krakowie, ul. Olszańska 5, zgodnie z którym wnioskodawca przebywa w ww. placówce od dnia 25.02.2020r.

Przedstawiony przez wnioskodawcę stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa nr CXII/1725/14 z dnia 9 lipca 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.

Znajduje natomiast zastosowanie 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 ww. 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 14 czerwca 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1775/2023) oraz w dniu 28 czerwca 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2077/23).

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 przy ul. Władysława Łokietka 59, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 48 379,51 zł.