

**ZARZĄDZENIE Nr 314/2021**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 9 lutego 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 93/10000 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. Wysłouchów 11 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) 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 93/10000 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. Wysłouchów 11 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 93/10000 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni.**

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), 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) uchwała 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 93/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 197/1 obręb 65 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00220492/8 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 13011/2010 z dnia 9.11.2010 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 9.11.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 13011/2010 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 197/1 obręb 65 jednostka ewidencyjna Podgórze, położoną przy ul. Wysłouchów 11 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. 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 Kucala 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 Kucala 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 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 wnioskodawczynie nabyła udział w wysokości 93/10000 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 596,60 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 131,25 zł.

Następnie w dniu 29.11.2010 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 5395/2010 wnioskodawczynie sprzedała ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz siostry 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 Kucala 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 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 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.

Reasumując, na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, iż wnioskodawczyni zbyła ww. lokal mieszkalny położony przy ul. Wysłouchów 11 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz siostry z mężem w dniu 29.11.2010 r. tj. przed upływem 10 lat licząc od 9.11.2010 r. tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży z Gminą Miejska Kraków, co rodzi po jej stronie zobowiązanie do zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Zbycie przedmiotowego lokalu nastąpiło w 1/2 części na rzecz osoby bliskiej – siostry wnioskodawczyni zatem podlega w tej części zwolnieniu ze zwrotu bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ugn, natomiast w 1/2 części zbycie nastąpiło na rzecz szwagra nie mieszczącego się w katalogu osób bliskich wymienionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami zatem Gminie Miejskiej Kraków przysługuje zwrot kwoty zwaloryzowanej bonifikaty w odniesieniu do tej części nieruchomości.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 29 233,35 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 wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. 1/2 część kwoty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 29.11.2010 r. wynosi 14 616,68 zł.

Pismem z dnia 10.07.2018 r. uzupełnionym poprzez dosłanie dokumentacji przy pismach z dnia 27.08.2018 r. i z dnia 13.09.2018 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż uzyskaną kwotę w całości przeznaczyła na zakup innego lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. Storczykowej 11 „*W zakupionym mieszkaniu przy ul. Storczykowej mieszkam wraz z mężem i dziećmi do dzisiaj i nie zamierzam go zbywać. Nie posiadam również żadnej innej nieruchomości.*”

Ponadto we wniosku czytamy, iż „*Sprzedaż nastąpiła na rzecz osób mi bliskich - siostry oraz jej męża, z którym siostra była i w dalszym ciągu pozostaje w związku małżeńskim oraz posiadają wspólnotę majątkową. W takiej sytuacji wydawało się, że transakcja będzie zgodna z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego dot. udzielania bonifikaty.*”

Dalej czytamy, iż „*Siostra (...) i jej mąż (...) wraz z dziećmi zamieszkują nieprzerwanie w zakupionym ode mnie w 2010 r. lokalu przy ul. Wysłouchów 11 i również nie zamierzają go*

*zbywać, nie posiadają też żadnej innej nieruchomości. Wszyscy opłacamy podatki od nieruchomości za swoje mieszkania. Można zatem powiedzieć, że osoba mi bliska siostra niejako przejęła i wypełnia 10 letni okres, przez który nie można zbyć nieruchomości bez utraty bonifikaty. Do dnia dzisiejszego upłynęło już niemal osiem lat i tak jak wspominałam wcześniej nie ma planów zbycia przedmiotowego mieszkania, a wraz z nim udziału w nieruchomości gruntowej na którą została udzielona bonifikata.”*

*Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż „Zbycie nieruchomości na rzecz mojej siostry oraz jej męża nastąpiło w dobrej wierze i nie miało w żadnym stopniu charakteru zarobkowego. Nieruchomość nigdy nie była przedmiotem obrotu na wolnym rynku, została sprzedana moim bliskim, którzy do dziś się nią cieszą. Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby abym i ja mogła w pełni cieszyć się z transakcji którą przeprowadziliśmy z najlepszymi intencjami.”*

Do wniosków wnioskodawczyni dołączyła kopię aktu notarialnego z dnia 13.12.2010 dokumentującego zakup przez nią wraz z mężem w udziałach nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ul. Storczykowej 11 z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 8985/172919 części oraz kopię umowy przedwstępnej zawartej dnia 23.04.2010 r. poprzedzającej zawarcie ww. transakcji.

Do akt sprawy dołączono ponadto kopie przelewów bankowych wskazujących na przelanie kwot w wysokości 100 000 zł oraz 135 522,70 zł z konta wnioskodawczyni na konto Spółki zbywającej lokal mieszkalny położony przy ul. Storczykowej.

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 – z uwagi na fakt, iż czynność zbycia lokalu przy ul. Wysłouchów 11 oraz nabycia w ciągu 12 miesięcy lokalu przy ul. Storczykowej 11 miały miejsce przed wejściem w życie cyt. Uchwały Rady Miasta Krakowa.

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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 10 marca 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 513/2020)

oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 803/21).

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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 14 616,68 zł. |