ZARZĄDZENIE Nr 495/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26 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 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni m.in. we wskazanej części**

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 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni m.in. we wskazanej części.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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. Bohaterów Września 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni m.in. we wskazanej części**

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, 234) 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 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 42/14 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294807/9, 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 na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni m.in. we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 z dnia 13.10.2009 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 13.10.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 42/14 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice - Północ" 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]* - 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 na os. Bohaterów Września 21.

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 wnioskodawczyni wraz z mężem nabyli udział w wysokości 5987/411105 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 503,34 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% oraz częściowo za cenę ustaloną bez bonifikaty nie stanowiącą przedmiotu niniejszej sprawy.

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty Wydział I Cywilny z dnia 7.05.2013 r. Sygn. Akt INs 2260/12/N spadek po mężu wnioskodawczyni zmarłym dnia 7 stycznia 2012 r. na podstawie ustawy wprost nabyła żona (wnioskodawczyni) w 4/16 częściach oraz czworo dzieci spadkodawcy po 3/16 części każdy.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 1084/2014 z dnia 7.04.2014 r. spadkobiercy dokonali działu spadku po zmarłym w ten sposób, że udział wynoszący 1/2 część w nieruchomości stanowiącej ww. samodzielny lokal mieszkalny położony na os. Bohaterów Września 21 nabyła w całości wnioskodawczyni (żona).

Aktem notarialnym Rep A nr 24299/2015 z dnia 15.10.2015 r. wnioskodawczyni sprzedała 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]* cały ww. lokal mieszkalny położony na os. Bohaterów Września 21 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie.

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 orzeczeniem 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 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.

Biorąc powyższe pod uwagę Gminie Miejskiej Kraków przysługuje zwrot kwoty równej udzielonej na zakup gruntu bonifikaty po jej waloryzacji.

Sprawy żądania zwrotu bonifikaty odnośnie 12/32 części należnych w od czwórki dzieci spadkodawcy (w tym 3/32 od każdego) prowadzone są odrębnie (dwoje zobowiązanych zapłaciło żądane kwoty, dwoje pozostałych zobowiązanych wystąpiło z wnioskami o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty – wnioski obecnie są w trakcie procedowania przez RMK i posiadają 2 pozytywne opinie Komisji Rady Miasta Krakowa).

Wnioskodawczynię wezwano natomiast do zwrotu 20/32 części (16/32 części stanowiące jej własność i 4/32 części odziedziczone po mężu) zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny udziału 5987/411105 części w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 24 663,85 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię podlega kwota 20/32 części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od listopada 2009 r. do września 2015 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu

wynosi 17 225,06 zł, przy czym 4/32 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, których dotyczy niniejsze odstąpienie wynoszą 3 445,01 zł.

Pismem z dnia 26.07.2018 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od niej od żądania zwrotu bonifikaty, swój wniosek uzasadniając miedzy innymi, iż za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego na os. Bohaterów Września 21, aktem notarialnym z dnia 17.11.2015 r. zakupiła lokal mieszkalny położony w budynku nr 11 na os. Bohaterów Września w Krakowie.

Zgodnie z dołączonym do wniosku wyżej powołanym aktem notarialnym wnioskodawczyni nabyła (za cenę w kwocie 145 000,00 zł – za środki uzyskane ze sprzedaży udziału w nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie na os. Bohaterów Września 21) nieruchomość stanowiącą odrębny lokal mieszkalny położony w budynku nr 11 na os. Bohaterów Września w Krakowie.

Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż *„przyczyną sprzedaży przeze mnie przedmiotowego lokalu była niemożliwość samodzielnego jego utrzymania i ponoszenia kosztów eksploatacyjnych lokalu zbyt dużego dla wdowy i osoby samotnej, utrzymującej się z emerytury. Ponadto w związku z powstałą koniecznością zwrotu pożyczek zaciągniętych na spłatę pasierbicy (...) byłam również zobligowana do sprzedaży przedmiotowego lokalu. Aktem notarialnym (...) sporządzonym w dniu 17 listopada 2015 roku zakupiłam lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr 11 na os. Bohaterów Września w Krakowie, a środki na jego zakup pochodziły w całości ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (...) położonego na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie.”*

Przedstawiony przez wnioskodawczynie stan faktyczny wskazuje, iż odnośnie udziału 16/32 nie odziedziczonych przez wnioskodawczynię po mężu zostały spełnione przesłanki 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.
Odnośnie tego udziału Prezydent Miasta Krakowa w dniu 4.09.2018 r. podpisał zarządzenie nr 2269/2018 w którym postanowił odstąpić od żądania od wnioskodawczyni zwrotu 16/32 części kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej na zakup udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie.

Natomiast odnośnie pozostałego udziału 4/32 części zbytego przez wnioskodawczynię, a odziedziczonego po mężu, przepisy powyższej uchwały nie znajdują zastosowania.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy dotyczy żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty w odniesieniu do pozostałego udziału 4/32 części może być natomiast 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 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 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 19 listopada 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 368/2019) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 780/21).

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 4/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni m.in. we skazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 3 445,01 zł.