

ZARZĄDZENIE Nr 628/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15 marca 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 508/29208 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 7 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 508/29208 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 7 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie.

§ 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 508/29208 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 7 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie

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) 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] ZWROTU zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 508/29208 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 67/23 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00297546/2, 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Niepodległości 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4369/2009 z dnia 9.09.2009 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 9.09.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4369/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 67/23 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” 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 na os. Niepodległości 7.

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 ze 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 508/29208 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na Niepodległości 7 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 279,13 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 61,41 zł.

Przy nabyciu przez wnioskodawczynię wyżej wymienionego udziału w nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata od ceny udziału w gruncie w wysokości 13 677,39 zł.

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 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

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.

Pismem z dnia 27.03.2014 r. wnioskodawczyni złożyła wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy nabyciu nieruchomości gruntowej związanej z własnością lokalu mieszkalnego.

Wyżej wymieniony wniosek uzasadniła złym stanem zdrowia, trudną sytuacją finansową i w związku z tym koniecznością zakupu nieruchomości w innej lokalizacji.

Wnioskodawczyni ponadto podała, na dowód przedstawiając zaświadczenia ze szpitali, iż jest osobą chorą (we wniosku podano szczegóły przebytych chorób i operacji).

Wnioskodawczyni poinformowała ponadto, iż w jej sytuacji finansowej sprzedaż mieszkania pozwoli uniknąć licytacji komorniczej wynikającej z zadłużenia, które powstało z przyczyn stanu zdrowia, a sprzedając mieszkanie spłaci zadłużenie, zakupi inną nieruchomość i pozostałe pieniądze chce przeznaczyć na leczenie.

Pismem z dnia 15.07.2014 r. udzielono wnioskodawczyni informacji dotyczącej zasad zwrotu udzielonej bonifikaty oraz poinformowano o podjętej przez Radę Miasta Krakowa dnia 9.07.2014 r. Uchwale 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, oraz poinformowano, iż jej wniosek możliwy będzie do rozpatrzenia oparciu o jej przepisy.

Zgodnie z powyższą Uchwałą Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w niżej wymienionych przypadkach :

- 1) zamiany lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 2) sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Prowadzona w Wydziale Skarbu Miasta kontrola badania zasadności żądania zwrotu bonifikaty wykazała, iż aktem notarialnym Rep A nr 8060/2015 zawartym dnia 12.09.2015 r. wnioskodawczyni zbyła lokal mieszkalny położony na os Niepodległości 7 wraz z związanym

z nim udziałem w gruncie w wysokości 508/29208 części na rzecz 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]*.

Badanie treści księgi wieczystej obejmującej lokal mieszkalny położony na os. Niepodległości 7 pozwoliło ustalić, iż przedmiotowa nieruchomość przed jej sprzedażą była obciążona szeregiem postępowań egzekucyjnych.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny stwierdzono, iż Gminie Miejskiej Kraków przysługuje zwrot kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Kwota zwrotu bonifikaty zwaloryzowana przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług GUS za okres od października 2009 r. do sierpnia 2015 r. wynosi 15 344,83 zł,

Z uwagi na brak w dostępnych rejestrach danych dotyczących aktualnego adresu zamieszkania wnioskodawczyni wystąpiono do Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” z zapytaniem o aktualny adres zobowiązanej. W odpowiedzi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Victoria” poinformowała, iż posiada jedynie adres do korespondencji podany przez pełnomocnika: Kraków ul. Woronicza *[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]*.

Pismem z dnia 22.07.2016 r. skierowanym na ww. adres wystąpiono do wnioskodawczyni z prośbą o udzielenie informacji w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma czy osoby na rzecz których zbyła lokal mieszkalny pozostają dla niej osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto poinformowano wnioskodawczynię, iż w celu rozpatrzenia wniosku w sprawie odstąpienia przez Gminę Miejską Kraków od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w oparciu o przepisy Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 należy udokumentować, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w gruncie zostały przeznaczone w ciągu 12 miesięcy od daty sprzedaży (w tym przypadku do dnia 11.09.2016 r.) na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Ewentualnie należy udokumentować zamianę lokalu na inną nieruchomość wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

Zgodnie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru przedmiotowa korespondencja odebrana została dnia 1.08.2016 r. przez pełnoletniego domownika.

Z uwagi na brak odpowiedzi na niniejsze pismo, a zatem niedoręczenie dokumentacji uprawniającej do skorzystania z przepisów ww. Uchwały Rady Miasta Krakowa pismem z dnia 9.12.2016 r. ponownie wystąpiono do wnioskodawczyni, kierując korespondencję na ww. adres z zapytaniem, czy za środki uzyskane ze sprzedaży nabyła inną nieruchomość, ponadto poinformowano o wysokości ewentualnego zwrotu bonifikaty.

Przedmiotowe pismo wysłano dwukrotnie, korespondencja jednak nie została odebrana mimo dwukrotnego awizowania.

Następnie pismem z dnia 20.03.2017 r. wystąpiono do Centrum Personalizacji Dokumentów MSW Wydziału Udostępniania Danych w Warszawie z prośbą o udostępnienie aktualnych danych adresowych wnioskodawczyni. W odpowiedzi pismem z dnia 10.10.2017 r. uzyskano informacje o braku adnotacji o aktualnym stałym oraz czasowym adresie zameldowania.

Następnie pismem z dnia 21.12.2017 r. wystąpiono do córki wnioskodawczyni jako najbliższej krewnej, która reprezentowała wnioskodawczynię na akcie notarialnym w dniu 12.09.2015 r., o wskazanie miejsca zamieszkania matki celem dostarczenia korespondencji lub poinformowanie o pilnej konieczności skontaktowania się z Wydziałem Skarbu Miasta.

Korespondencja mimo dwukrotnego awizowania nie została odebrana.

Po przeprowadzeniu ponownej analizy zgromadzonej dokumentacji uznano za zasadne wystąpienie z formalnym wezwaniem do zobowiązanej do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, kierując wezwaniem z dnia 1.08.2018 r. na ostatni znany adres ul. Woronicza. Zobowiązana mimo dwukrotnego awizowania nie odebrała wezwania w terminie.

Wobec braku zapłaty kwoty zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w terminie wyznaczonym w ww. wezwaniu tj. do dnia 15.09.2018 r. sprawa została przejęta przez Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji, który następnie skierował ją do Zespołu Radców Prawnych z wnioskiem o wystąpienie na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania zaległej należności zwrotu bonifikaty.

W konsekwencji pismem z dnia 23.04.2019 r. Radca Prawny prowadzący przedmiotową sprawę wystąpił do Wydziału Skarbu Miasta przesyłając w załączeniu projekt pozwu skierowanego do Sądu Rejonowego p-ko dłużnicze o zapłatę żądanej kwoty, z prośbą o jego weryfikację w zakresie aktualnego stanu faktycznego sprawy jak również miejsca zamieszkania pozwanej oraz prośbą o przesłanie wraz ze stanowiskiem aktualnego wydruku z bazy Źródło.

Jednocześnie Radca Prawny wskazał, iż celowe jest uprzednie rozważenie przez Wydział Skarbu Miasta kwestii złożonego przez wnioskodawczynię w dniu 27.03.2014 r. pisma zawierającego m.in. wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Jak czytamy w piśmie „*Należy wskazać, iż jakkolwiek przedmiotowy wniosek nie mógł być procedowany w trybie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XX/169/03 z dnia 9.07.2014 r., to jednak w ocenie tutaj, po dokonaniu przez wnioskodawczynię sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu możliwym jest skierowanie wniosku (który nigdy nie został cofnięty) pod obrady Rady Miasta Krakowa na podstawie art. 68 pkt. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za powyższym przemawia nie tylko treść wniosku oraz dołączonych doń dokumentów (zły stan zdrowia, brak środków finansowych) ale również okoliczność niemożności ustalenia obecnego adresu dłużniczki, konieczność ustanowienia kuratora dla nieobecnej z miejsca pobytu i związanych z tym kosztów, jak również prawdopodobny brak zaspokojenia wierzytelności Gminy w przypadku ewentualnego uwzględnienia przez Sąd powództwa w niniejszej sprawie.*”

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne uwzględnienie argumentów przedstawionych przez Radcę Prawnego i dalsze procedowanie sprawy o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o złożony przez wnioskodawczynię wniosek z dnia 27.03.2014 r.

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

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 25 listopada 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 691/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 842/21).

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 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 15 344,83 zł. |