

ZARZĄDZENIE Nr 767/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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. Aleksandry 23 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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. Aleksandry 23 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części.**

§ 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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. Aleksandry 23 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy 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) uchwała 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 247/8 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300302/5, 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. Aleksandry 23 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 3036/2010 z dnia 17.06.2010 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 17.06.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 3036/2010 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 247/8 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, położoną przy ul. Aleksandry 23 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. na rzecz 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] 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] będących rodzicami 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 rodzice wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 5229/1050820 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie częściowo za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 933,21 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% oraz częściowo za cenę bez bonifikaty nie stanowiącą przedmiotu niniejszej sprawy.

Dnia 19.07.2012 r. ojciec wnioskodawcy zmarł, a spadek po nim odziedziczyła żona oraz dwoje dzieci (w tym wnioskodawca) każdy po 1/3 części (1/6 z całości nieruchomości).

W dniu 22.10.2012 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 5135/2012 spadkobiercy zawarli umowę o dział spadku mocą której cały udział 1/2 części w ww. nieruchomości lokalowej otrzymała żona spadkodawcy, a matka wnioskodawcy.

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.

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,,.

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 wnioskodawca zbył, na podstawie umowy o dział spadku, w dniu 22.10.2012 r. udział w wysokości 1/6 części w ww. lokalu mieszkalnym, odziedziczony po zmarłym ojcu na rzecz swojej matki.

Pozostałym spadkobiercą również zobowiązanym do zwrotu 1/6 części zwaloryzowanej bonifikaty jest siostra wnioskodawcy – postępowanie w tej sprawie prowadzone jest odrębnie (zobowiązana również złożyła wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty).

W tym stanie faktycznym bez znaczenia pozostaje fakt, czy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, bowiem wobec wypełnienia przesłanek art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 68 ust. 2a pkt 1 nie znajduje zastosowania.

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal, co nastąpiło w niniejszej sprawie.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5229/1050820 części związanej z lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie tj. od dnia 17.06.2010 r. do dnia zbycia jego 1/6 części w formie umowy o dział spadku tj. do dnia 22.10.2012 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to po stronie wnioskodawcy zobowiązanie do zwrotu 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 45 727,21 zł. Zwrotowi przez wnioskodawcę podlega 1/6 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za okres od lipca 2010 r. do września 2012 r. przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień

zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 22.10.2012 r. wynosi 8 181,72 zł.

Pismem z dnia 27.12.2018 r. wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż przekazanie udziału otrzymanego po ojcu w spadku na rzecz matki faktycznie zamieszkującej i utrzymującej przedmiotowy lokal „było to działanie słuszne i moralne, dające schorowanej matce, utrzymującej się jedynie ze skromnej emerytury, komfort psychiczny oraz możliwość swobodnego dysponowania swoim własnym mieszkaniem. Nadmienię, iż Pani Notariusz (...) poinformowała nas jedynie, że bonifikata może być utracona przy sprzedaży mieszkania osobom trzecim. Dlatego Mama do dziś nie sprzedała mieszkania, choć wygodniej i bezpieczniej, z uwagi na podeszły wiek i słaby stan zdrowia, byłoby gdyby zamieszkała z rodziną, ewentualnie w jej pobliżu. Natomiast wspomniana Pani Notariusz, jak sądziliśmy fachowiec w swojej dziedzinie, zadziałała na naszą szkodę nie informując nas, przy czym sporządzając akt notarialny znalazła przedmiotową sytuację, że utrata bonifikaty może nastąpić przy wszelkiej formie przekazania, nawet na rzecz pierwotnego nabywcy i jednocześnie osoby najbliższej, którą jest moja Matka.”

Ponadto we wniosku czytamy „Zamiarem moim nie była żadna chęć spieniężenia spadku, odsprzedaania go, czy jakiegokolwiek zysku. Intencją było zapewnienie właścicielowi i użytkownikowi możliwości dysponowania mieszkaniem oraz komfortu psychicznego, że Mama w późniejszym czasie nie pozostanie bez środków do życia. Gdybyśmy mieli świadomość, że zwrot bonifikaty wiąże się z każdą formą przekazania to na pewno nie spisywalibyśmy umowy z notariuszem. Umowa notarialna to wysoki koszt, jednak zdecydowałem się go ponieść kierowany poczuciem sprawiedliwości i synowskiej powinności. Przepisanie mieszkania i związane z tym niezamierzone niedotrzymanie warunków bonifikaty nie było działaniem celowym, jedynie wynikającym z niewiedzy, braku właściwego zrozumienia tekstu umowy jak również braku wsparcia i rzetelnej informacji ze strony Pani Notariusz. Dlatego nigdy nie podjęto próby sprzedaży mieszkania i cały czas należy ono do (...) (matki wnioskodawcy - przyp. red).”

Ponadto wnioskodawca podaje, iż jest zatrudniony w instytucji budżetowej, w Służbie Więziennej, a jego żona jest nauczycielką i na utrzymaniu mają niepełnoletnią córkę. „W mojej sytuacji finansowej spłata przedmiotowej części bonifikaty byłaby bardzo dużym obciążeniem dla budżetu rodzinnego i wiązałaby się z zaciąganiem kolejnej, już trzeciej, pożyczki.”

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 niniejszym postępowaniu.

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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawca jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 29 września 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 647/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 831/21).

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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 8 181,72 zł. |