

ZARZĄDZENIE Nr 83/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17 stycznia 2022r.

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 98/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 98/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie.

§ 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 98/10000 części nieruchomości gruntowej związanej 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 98/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 13.011/2010 z dnia 09.11.2010 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków w dniu 09.11.2010 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 13.011/2010 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 197/1 obręb 65 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*1 w budynku przy ul. Wysłouchów 11.

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 2021 r. poz. 1899).

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 wewnętrzne, 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 jaka zostanie 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 Wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 98/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie za cenę w wysokości 628,67 zł z zastosowaniem bonifikaty, co stanowi 2% wartości ww. udziału.

Następnie aktem notarialnym Rep A. Nr 7151/2014 z dnia 11.12.2014 r. „umowa sprzedaży” Wnioskodawcy sprzedali 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 Magdalena Ulfing-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] posiadany lokal 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 Miejskiej 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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ww. ustawy 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.

Wobec powyższego w dniu 11.12.2014 r. powstał obowiązek zwrotu kwoty udzielonej Wnioskodawcom bonifikaty od ceny udziału części gruntu po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od grudnia 2010 r. do listopada 2014 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 11.12.2014 r. wynosi 33 550,42 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych 42/100).

Pismem z dnia 10.12.2020 r. przesłanym do Wydziału Skarbu Miasta Wnioskodawcy wystąpili z prośbą o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając w ten sposób: *"(...) Śródków ze zbycia lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu nie zostały przeznaczone na zaspokojenie naszych własnych potrzeb mieszkaniowych. Zostały one jednak przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych naszej najbliższej rodziny. Środki ze sprzedaży lokalu podarowaliśmy naszej córce (...), która przeznaczyła te środki na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, tzn. przeznaczyła te środki na zakup mieszkania, w którym obecnie zamieszkuje. Bez naszej pomocy nasza córka nie byłaby w stanie samodzielnie zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych. Pragniemy również podkreślić, że mimo iż nie dokonaliśmy formalnego przekazania (aktu darowizny) mieszkania przy ul. Wysłouchów 11/(...) na rzecz naszej córki (...), to córka była w tym mieszkaniu zameldowana przez kilka lat i faktycznie nim dysponowała. Decyzję z 2014 roku o sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Wysłouchów 11/(...) i zakupie nowego mieszkania przy ul. Malwowej 13/(...) podjęliśmy w związku z faktem, że zarówno my jak i nasza niepełnosprawna córka wymagamy coraz większego wsparcia ze strony młodszej córki a mieszkanie przy ul. Malwowa 13 jest zdecydowanie bliżej naszego miejsca zamieszkania. (...) Nasza sytuacja sprawia, że nie jesteśmy w stanie zwrócić udzielonej nam bonifikaty. Zwrot na ręce Gminy Miejskiej Kraków kwoty 33.550,42 zł przekracza nasze możliwości finansowe. Nasz*

dochód to wynagrodzenie za pracę (5970 zł brutto (...)) i 2600 zł brutto (...)) oraz nasze emerytury (2067 zł brutto (...) i 2800 zł brutto (...)). Pracujemy zawodowo, mimo że mamy odpowiednio 71 i 70 lat. Z uwagi na pogarszający się stan naszego zdrowia w najbliższym czasie zrezygnujemy z zatrudnienia i naszym dochodem pozostaną wyłącznie nasze emerytury, które są dość niskie. Nie możemy także liczyć na wsparcie finansowe ze strony córki (...), która na zakup nowego mieszkania musiała zaciągnąć kredyt hipoteczny na sumę 250 000 PLN (wartość nowego mieszkania znacząco przekraczała sumę uzyskaną ze sprzedaży lokalu przy ul. Wysłouchów 11/(...)) i będzie to zobowiązanie spłacać jeszcze przez 14 lat. Mamy dwie córki – (...). Jedna z naszych córek – (...) jest niepełnosprawna, a jej dochód to renta łącznie z zasiłkiem pielęgnacyjnym w wysokości 1067 zł brutto miesięcznie. Z uwagi na bardzo niski dochód córki pomagamy jej finansowo. Ta pomoc jest powodem dla którego, mimo osiągnięcia już dość dawno, wieku emerytalnego nadal jesteśmy czynni zawodowo. Nasza córka jest osobą niepełnosprawną umysłowo — jest całkowicie niezdolna do pracy na stałe. Choruje też na schorzenia tarczycy oraz jest insulinooporna. Bez naszej pomocy córka nie poradziłaby sobie w życiu. Ze swojego dochodu (bardzo niska renta i zasiłek pielęgnacyjny) na pewno nie byłaby w stanie zaspokoić swoich nawet najbardziej podstawowych potrzeb i dlatego mimo pełnoletności pozostaje na naszym częściowym utrzymaniu. Cały nasz dochód przeznaczamy na zaspokojenie naszych podstawowych potrzeb oraz na pomoc dla naszej niepełnosprawnej córki. Sam czynsz i media to wydatek ok. 1200 zł miesięcznie. Inne niezbędne potrzeby, m. in. leczenie, leki, ubranie, pożywienie, środki czystości i higieny to koszt ponad 3000 zł miesięcznie. Nie mamy innych nieruchomości niż ta w której zamieszkujemy. Nie mamy cennych ruchomości, dużych oszczędności czy papierów wartościowych. Kwota bonifikaty jest dla nas kwotą bardzo wysoką i niemożliwą do wygospodarowania. Podkreślimy, że sprzedając nasze mieszkanie byliśmy przekonani, że nie wiążą się z tym żadne obowiązki, w szczególności że zbycie mieszkania związane będzie z obowiązkiem zwrotu udzielonej nam bonifikaty. Byliśmy przekonani, że w związku z tym, że mieszkanie zbywane jest po upływie 5 lat od jego nabycia, nie będą na nas ciążyły żadne obowiązki podatkowe i inne. Utwierdzali nas w tym przedstawiciele biura pośrednictwa nieruchomości, które pomagało nam zbyć mieszkanie. Również notariusz, u którego zawieraliśmy umowę nie poinformował nas o jej skutkach. Nikt nie powiedział nam, że przepisy różnicują kwestię zwrotu bonifikaty w zależności tego czy chodzi o lokal mieszkalny czy też o udział w gruncie. Gdybyśmy mieli świadomość, że powstanie obowiązek zwrotu udzielonej nam bonifikaty to podarowalibyśmy mieszkanie córce, a ta mogłaby sprzedać to mieszkanie a następnie kupić to, w którym obecnie mieszka. W takim wypadku, z uwagi na zbycie naszego mieszkania na rzecz osoby bliskiej, która osoba przeznaczylaby środki ze zbycia lokalu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstałby. W sprawie należy wziąć pod uwagę, że jesteśmy osobami starszymi i schorowanymi. Nie znamy się na przepisach prawnych, czy interpretacji zapisów umownych. Nasze mieszkanie wykupiliśmy od spółdzielni z udziałem w użytkowaniu wieczystym w styczniu 2009 r. Dopiero w kolejnym roku spółdzielnia w imieniu własnym oraz właściciele mieszkania dokonała przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Udzieliliśmy spółdzielni pełnomocnictwa do tej czynności. Spółdzielnia niestety nie poinformowała nas o skutkach nabycia udziału w prawie własności gruntu, a w szczególności o kwestiach związanych z udzieloną nam przez Gminę Miejską Kraków bonifikatą. Nie otrzymaliśmy nawet kopii umowy na podstawie której nasz udział w prawie użytkowania wieczystego został przekształcony w udział w prawie własności gruntu związany z naszym lokalem mieszkalnym. Pozostawaliśmy w niewiedzy odnośnie skutków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności aż do chwili otrzymania pisma z Wydziału Skarbu Miasta UMK. Wiemy, że niezajomość prawa szkodzi, ale w naszej sytuacji żądanie zwrotu bonifikaty, z uwagi na okoliczności sprawy i naszą sytuację, nie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego. (...).

Przedstawiony przez Wnioskodawców stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa nr CXII/1725/14 z dnia 09 lipca 2014 r., nie znajdują one zastosowania w tym postępowaniu.

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 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnoszą Wnioskodawcy jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 14.09.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1104/2021) oraz w dniu 17.11.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1337/21).

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 przy ul. Wysłouchów 11 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 33 550,42 zł. |