

ZARZĄDZENIE Nr 2588/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 04.10.2018 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 182/10000 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 10 położonym przy ul. Wysłouchów 29 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 2018 poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 182/10000 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 10 położonym przy ul. Wysłouchów 29 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 182/10000 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 10 położonym przy ul. Wysłouchów 29 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 2018 poz. 994, 1000, 1349, 1432), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Jolanty Krzeszowiak zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału w wysokości 182/10000 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 198/6 obr 65 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00220439/9 związanego z lokalem mieszkalnym nr 10 położonym przy ul. Wysłouchów 29 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep A Nr 5939/2006 z dnia 3.10.2006 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5939/2006 z dnia 3.10.2006 r. sprzedała nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 198/6 obr. 65 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz matki wnioskodawczyni Pani Ewy Sobol jako właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w budynku przy ul. Wysłouchów 29.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona jest w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716).

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.:

- a/ 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.
- b/ właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 pkt. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata będzie 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.

Powołaną powyżej umową notarialną matka wnioskodawczyni nabyła prawo własności udziału w wysokości 182/10000 części w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym stanowiącym jej własność, położonym przy ul. Wysłouchów 29 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 245,00 zł netto plus podatek VAT w stawce 22%.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, udzielona nabywającemu bonifikata podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia. W tym przedmiocie nabywczyni złożyła oświadczenie w pkt. XIII ww. aktu notarialnego.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego 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. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobą 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 nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt a nie lokal.

W dniu 28.11.2007 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 8658/2007 matka wnioskodawczynie darowała swojej córce Pani Jolancie Krzeszowiak (wnioskodawczynie), nieruchomość stanowiącą ww. samodzielny lokal mieszkalny w budynku położonym przy ul. Wysłouchów 29.

Następnie aktem notarialnym Rep. A. Nr 401/2013 z 17.06.2013 r. wnioskodawczynie sprzedała przedmiotowy lokal na rzecz Pana Mariusza Myśliwy.

Reasumując matka wnioskodawczynie kupując od Gminy Miejskiej Kraków udział w gruncie za cenę z bonifikatą zobowiązała się do zwrotu tej bonifikaty w przypadku jego zbycia, chyba że zbycie nastąpiłoby na rzecz osób bliskich. Biorąc pod uwagę fakt, iż następnie darowała go swojej córce, obowiązek zwrotu bonifikaty nie powstał w chwili zawarcia umowy darowizny. Jednakże, mając na uwadze treść art. 68 ust. 2b u.g.n., w dacie zbycia ww. lokalu przedmiotowego mieszkalnego przy ul. Wysłouchów 29 na rzecz Pana Mariusza Myśliwy zaktualizował się wobec wnioskodawczynie (córki pierwotnej nabywczynie) obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie.

W obecnym stanie prawnym nie ma już znaczenia fakt czy Pan Mariusz Myśliwy jest dla wnioskodawczynie osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem jest to już kolejne zbycie wobec którego nie można zastosować przepisów art.68 ust 2a pkt 1ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 68 ust. 2 u.g.n. Gminie Miejskiej Kraków przysługuje zwrot kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Kwota zwrotu bonifikaty zwaloryzowana przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług GUS za okres od listopada 2006 r. do maja 2013 r. wynosi 14 795,64 zł.

Pismem z dnia 3.01.2018 r. wnioskodawczynie zwróciła się o odstąpienie od żądania od niej zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 pkt 2c w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w powołanej ustawie za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Zatem wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż przewidziane w w/w ustawie należy do kompetencji Rady Miasta Krakowa.

Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy.

W ww. piśmie wnioskodawczynie prośbę swoją uzasadniła tym, iż środki pieniężne ze sprzedaży ww. lokalu położonego w budynku przy ul. Wysłouchów 29 przeznaczyła na nabycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Maryjnej 3 w miejscowości Gaj. Jak wnioskodawczynie oświadcza, zakup domu mieszkalnego – pomimo przeznaczenia całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Wysłouchów 29, wymagał dodatkowo zaciągnięcia kredytu hipotecznego.

Wnioskodawczynie podniosła, iż sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie miała

charakteru zarobkowego lecz podyktowana była sytuacją rodzinną tj. urodzeniem czwartego dziecka, oraz związaną z tym koniecznością dostosowania warunków mieszkaniowych do potrzeb sześciuosobowej rodziny. Ponadto jak podkreśla wnioskodawczyni, nie ma ona stałej pracy, a jej wielodzietna rodzina korzysta z Karty Dużej Rodziny oraz Programu 500+, zniżek na przejazdy komunikacją, bowiem koszt utrzymania tak dużej rodziny biorąc pod uwagę zaciągnięty na zakup domu kredyt hipoteczny, jest duży.

Na potwierdzenie powyższych okoliczności wnioskodawczyni przedstawiła umowę kupna domu mieszkalnego oraz akt ustanowienia hipoteki z dnia 30.07.2013 Rep. A Nr 1333/2013, przedwstępną umowę kupna z dnia 29.05.2013 r. Rep. A Nr 384/2013, zaświadczenie o udzieleniu kredytu z dnia 29.07.2013 r., a także odpis aktu urodzenia czwartego dziecka z dnia 2.10.2013 r.

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rada 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 kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie – o co wnosi Pani Jolanta Krzeszowiak jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały. Wyżej wymieniony wniosek w dniu 26 czerwca 2018 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1022/18) oraz w dniu 11 września 2018 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1284/18).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.