

ZARZĄDZENIE Nr 3235/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29.11.2019 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7303/1050820 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7303/1050820 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

§ 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7303/1050820 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 wnioskodawców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7303/1050820 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 247/8 obr. 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 wnioskodawców, 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 niniejszej 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 Nr 3036/2010 sprzedała w udziałach nieruchomości 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 wnioskodawców 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]* 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 Agnieszka Kucala 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 2018 r. poz. 2204 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 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 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.

Przedmiotową umową notarialną wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 7303/1050820 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 1303,35 zł netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 290,82 zł.

Następnie w dniu 19.07.2010 r. aktem notarialnym Rep, A Nr 3566/2010 wnioskodawcy zbyli ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz swojego syna i synowej - 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]*, w drodze umowy darowizny.

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. 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 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 wnioskodawcy zbyli lokal ww. mieszkalny położony przy ul. Aleksandry 23 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie aktem notarialnym Rep A nr 3566/2010 w dniu 19.07.2010 r. tj. przed upływem 10 lat licząc od 17.06.2010 r. tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży z Gminą Miejska Kraków, przy czym w 1/2 na rzecz na rzecz synowej 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, która nie jest osobą bliską dla wnioskodawców w rozumieniu ww. art. 4 pkt 13 u.g.n., co rodzi po ich stronie zobowiązanie do zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 63 864,18 zł. Zwrotowi przez wnioskodawców podlega 1/2 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 19.07.2010 r. wynosi 31 932,09 zł (słownie złotych: trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote 9/100).

Pismem z dnia 4.07.2018 r. wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż nadal wspólnie z synem, synową oraz wnukami zamieszkują w przedmiotowym lokalu, a jego zbycie w drodze darowizny na rzecz syna i synowej nie spowodowało żadnego przysporzenia majątkowego i miało jedynie formalny charakter majątkowo-normujący wewnątrz najbliższej rodziny. Przedmiotowy lokal i związany z nim udział w gruncie nabyty z bonifikatą w dalszym ciągu służy wnioskodawcom do realizacji celów mieszkaniowych.

Ponadto wnioskodawcy podają: *„Fakt, że nasza synowa wedle definicji zawartej w art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest według ustawodawcy osobą najbliższą nie ma znaczenia dla motywów, którymi kierowaliśmy się dokonując darowizny przedmiotowego lokalu na jej i naszego syna rzecz.*

Dla nas nasza synowa jest żoną syna, matką naszych najukochańszych wnuków i traktujemy ją na równi z naszymi córkami, a więc dla nas jest osobą najbliższą.

Na uwagę zasługuje fakt, iż do tej pory wspólnie razem syn i synowa (...) zamieszkują z nami w przedmiotowym lokalu, dając na radość obcowania z nimi i z wnukami, oraz poczucie bezpieczeństwa i opieki w podeszłym już dla nas wieku, w którym choroby i różnego rodzaju dolegliwości uprzykrzają normalne funkcjonowanie (...)

Jesteśmy osobami starszymi, którzy utrzymują się jedynie z emerytur, których wysokość łącznie wynosi 3800 zł netto. Mąż (...) jest schorowany (...) cały czas musi przyjmować lekarstwa, a ja (...) również przyjmować leki (...). Nasze miesięczne koszty utrzymania z opłatami, wyżywieniem wynoszą około 2500 zł, a koszty leczenia średnio 1000 zł. Mąż ubiega się aktualnie o grupę inwalidzką. ”

Ponadto wnioskodawcy piszą, iż „Egzekucja przedmiotowej kwoty doprowadziłaby nas do konieczności zaniechania leczenia, lub rezygnacji z zaspokajania podstawowych potrzeb życiowych a tym samym naraziłaby nas na bezpośrednie zagrożenie naszej egzystencji ”.

Ponadto wnioskodawcy powołując się na zespół przepisów art. 68 ust 1 do 4 piszą, iż „Zasadniczym celem powołanego zespołu przepisów (...) było zapewnienie realizacji potrzeb mieszkaniowych dotychczasowych członków spółdzielni mieszkaniowych i nie tylko, w zmienionych warunkach gospodarczych po przemianach ustrojowych. Jednocześnie w/w przepisy miały również na celu wyeliminowanie z obiegu transakcyjnego lokale i związane z nimi udziały w gruntach, nabyte w sposób preferencyjny, a ze zbycia których bezpośrednią korzyść majątkową odnosiliby beneficjenci bonifikat, a nie ich udzielający, co potwierdza choćby implementowanie do ustawy przepisu art. 68 ust 2a pkt 5, w którym ustawodawca zwalnia sprzedających lokale i związanych z nimi udziały w gruncie nabyte w preferencyjny sposób, pod warunkiem wydatkowania kwot uzyskanych ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe, oraz samych przepisów nakazujących zwrot udzielonej bonifikaty. (...)

Bezpośrednie zastosowanie przepisu art. 68 ust 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w naszym konkretnym przypadku, nie byłoby zgodne z celem dla którego ustawodawca implementował go do treści ustawy i godziłby w konstytucyjne przesłanki funkcjonowania rodziny. ”

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

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 9 lipca 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 202/19)

oraz w dniu 22 października 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 359/19).

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