

ZARZĄDZENIE Nr 826/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 01.04.2020r.

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 4168/269576 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. Bohaterów Września 22 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4168/269576 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. Bohaterów Września 22 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4168/269576 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym na os. Bohaterów Września 22 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 2020 r. poz. 65 i 284, z 2019 r. poz. 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4168/269576 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 42/13 obręb 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294806/2 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 246/2009 z dnia 22.01.2009 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 22.01.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 246/2009 sprzedała z 98% bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 42/13 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice - Północ” 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* 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]* w budynku os. Bohaterów Września 22.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284, z 2019 r. poz. 2020).

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 wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 4168/269576 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 22 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 416,84 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 91,70 zł.

Następnie umową Rep A. Nr 12949/2017 z dnia 13.09.2017 r. wnioskodawcy sprzedali ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

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 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.

Na podstawie posiadanych dokumentów, a także z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 4168/269576 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 22 w Krakowie tj. od dnia 22.01.2009 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 13.09.2017 r. nie upłynęło 10 lat, rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 20 425,17 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od lutego 2009 r. do sierpnia 2017 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota bonifikaty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. na dzień 31.05.2010 r. wynosi 23 327,45 zł (słownie złotych: dwadzieścia trzy tysiące trzysta dwadzieścia siedem 45/100).

Pismem z dnia 5.06.2018 r. wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż w ww. lokalu razem z nimi mieszkała córka z mężem oraz wnuczką, gdyż nie było ich stać na swoje mieszkanie. W kwietniu 2017 r. okazało się, że córka wnioskodawców jest w drugiej ciąży. W przedmiotowym mieszkaniu na 38 m² było już dość ciasno. *„pierwsza wnuczka chodzi już do szkoły i potrzebuje miejsca do nauki,..”* Zgodnie z wnioskiem, mimo dużych starań, córka z mężem nie mieli możliwości wzięcia kredytu na kupno odrębnego mieszkania *„a w tym w którym wtedy mieszkaliśmy nie było nawet miejsca na postawienie łóżeczka dla mającego się narodzić dziecka. Chcąc jakoś rozwiązać tą trudną sytuację dla nas wszystkich po rozmowie z córką i zięciem postanowiliśmy z żoną sprzedać nasze mieszkanie.”* Uzyskane ze sprzedaży mieszkania pieniądze wnioskodawcy przekazali córce w darowiźnie *„aby miała wkład własny na kupno większego mieszkania w którym mieliśmy zamieszkać z nimi. Na pozostałą kwotę potrzebną do kupna mieszkania córka z zięciem wzięli kredyt hipoteczny. Nasza decyzja sprzedaży mieszkania powodowana była także informacją o dużym prawdopodobieństwie, że dziecko może się urodzić z (...). Córka z zięciem oboje pracują (...) Decyzja o sprzedaży mieszkania na os. Bohaterów Września 22/(...) i kupno większego mieszkania było jedynym, rozsądnym i realnym wyjściem dla nas wszystkich. Córka z zięciem, zakupili mieszkanie na tym samym osiedlu (os. Bohaterów Września 39/(...)) o pow. 60 m² składające się z 3 pokoi.”*

Jednocześnie wnioskodawcy zapewniają, że *„decyzja o sprzedaży mieszkania i przekazaniu pieniędzy córce w darowiźnie, jako wkład własny do kupna mieszkania, w którym możemy żyć w przyzwoitych warunkach nie gnieźdząc się jeden na drugim była jedynym wyjściem z naszej sytuacji. Córka z zięciem nie planowali kolejnego dziecka los zdecydował inaczej. Cieszymy się, że nie potwierdziły się przypuszczenia o chorobie wnuczki i że udało się nam jakoś to wszystko poukładać. (...) Sprzedaż mieszkania nie była warunkowana chęcią*

wzbogacenia się tylko jedyną możliwością pomocy jak człowiek drugiemu człowiekowi. Nie jesteśmy w stanie dokonać zwrotu tej kwoty, gdyż pieniądze ze sprzedaży mieszkania zostały dołożone do kupna większego mieszkania przez córkę i zięcia. A my z żoną mamy niewielkie emerytury i jesteśmy po 70 – tce. Nie mamy możliwości wzięcia kredytu na tak dużą sumę. Córka i zięć po wzięciu kredytu na pozostałą kwotę do kupna mieszkania i jego remont (153 tys.) nie są w stanie wspomóc nas finansowo.”

Z przedłożonych przez wnioskodawców dokumentów wynika m.in., iż aktem notarialnym Rep A nr 27206/2017 z dnia 19.10.2017 r. córka wnioskodawców wraz z mężem kupili spółdzielcze własnościowe prawo do 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] budynku nr 39 na os. Bohaterów Września w Krakowie składające się m.in. z trzech pokoi za cenę w kwocie 310 000,00 zł. Przy czym na umowie potwierdzono odbiór części ceny sprzedaży w wysokości 20 000,00 zł, pozostałą część ceny w wysokości 290 000 kupujący zobowiązali się wpłacić przelewem w następujący sposób: 136 595,00 zł pieniędzmi pochodzącymi ze środków własnych, natomiast 153 405,00 pieniędzmi pochodzącymi z kredytu bankowego.

Ponadto wnioskodawcy dołączyli do wniosku:

- kopie zaświadczeń z dnia 28.12.2017 r. o zameldowaniu na pobyt stały pod adresem zakupionego przez córkę mieszkania na os. Bohaterów Września 39/[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].

- kopie aktów urodzenia: 2 wnuczek, córki oraz zięcia, akt małżeństwa córki zawartego dnia 5.10.2002 r. a także badanie przesiewowe córki w 1 trymestrze ciąży.

- kopie przelewu kwoty w wysokości 205 000,00 zł tytułem darowizny dla córki

- kopię potwierdzenia złożenia do Urzędu Skarbowego Kraków Nowa Huta dnia 16.10.2017 r. zgłoszenia SD-Z2 dot. darowizny kwoty pieniężnej w wysokościach po 102,500 zł. przez Panią [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] (córkę wnioskodawców) z pisemnym wyjaśnieniem, iż z uwagi na fakt, iż mieszkanie było zapisane na oboje wnioskodawców dlatego darowiznę córce przekazali po połowie.

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 5 listopada 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 328/19) oraz w dniu 25 lutego 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 534/20).

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 od wnioskodawców zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów września 22 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 23 327,45 zł.