

ZARZĄDZENIE Nr 501/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 1 marca 2021 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 od dwójki wnioskodawców w udziałach po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach

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 od dwójki wnioskodawców w udziałach po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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 21 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach.

§ 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 od dwójki
wnioskodawców w udziałach po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej
od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 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 na os. Bohaterów Września 21
w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych
częściach****

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 w udziałach po 3/32 części od 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] oraz 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5987/411105 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 42/14 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294807/9, 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 na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 z dnia 13.10.2009 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 13.10.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4087/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 42/14 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 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]* w budynku os. Bohaterów Września 21 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]* rodziców wnioskodawców 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]* i 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 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 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 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 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 wnioskodawców nabyli udział w wysokości 5987/411105 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 503,34 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% oraz częściowo za cenę ustaloną bez bonifikaty nie stanowiącą przedmiotu niniejszej sprawy.

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty Wydział I Cywilny z dnia 7.05.2013 r. Sygn. Akt INs 2260/12/N spadek po ojcu wnioskodawców

zmarłym dnia 7 stycznia 2012 r. na podstawie ustawy wprost nabyła matka wnioskodawców w 4/16 częściach oraz czworo dzieci spadkodawcy po 3/16 części każdy, w tym dwójka wnioskodawców.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 1084/2014 z dnia 7.04.2014 r. spadkobiercy dokonali działu spadku po zmarłym w ten sposób, że udział wynoszący 1/2 część w nieruchomości stanowiącej ww. samodzielny lokal mieszkalny położony na os. Bohaterów Września 21 nabyła w całości żona spadkodawcy - matka trójki dzieci, w tym dwójki wnioskodawców. Posiadane przez czworo dzieci spadkodawcy udziały wynosiły po 3/32 części (łącznie 12/32 cz.).

Aktem notarialnym Rep A nr 24299/2015 z dnia 15.10.2015 r. matka wnioskodawców sprzedała 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]* cały ww. lokal mieszkalny położony na os. Bohaterów Września 21 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie.

Sprawa odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty od matki wnioskodawców w udziale 20/32 części (16/32 stanowiące jej własność, 4/32 odziedziczone po mężu) prowadzona jest dwutorowo. W 16/32 częściach zarządzeniem odstąpiono od żądania zwrotu bonifikaty w oparciu o zapisy Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 9.07.2014r. z uwagi, iż środki ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego do wysokości zwrotu bonifikaty przeznaczone zostały na nabycie innego lokalu mieszkalnego, natomiast odnośnie 4/32 części sprawa procedowana jest przez Radę Miasta Krakowa (wniosek z dnia 29.08.2018 r.), żądana kwota wynosi obecnie 3 445,01 zł.

Pozostali spadkobiercy (dwójka pozostałych dzieci spadkodawcy) zapłacili na rzecz Gminy Miejskiej Kraków żądane kwoty.

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 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,,.*

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 Kraków był grunt, a nie lokal.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5987/411105 części związanego z lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie tj. od dnia 13.10.2009 r. do dnia zbycia (w formie umowy o dział spadku) jego po 3/32 części

tj. do dnia 7.04.2014 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 24 663,85 zł. Zwrotowi od wnioskodawców podlegają kwoty po 3/32 części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od listopada 2009 r. do marca 2014 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższe kwoty po zwaloryzowaniu wynoszą po 2 604,58 zł.

Pismami z dnia 20 czerwca 2018 r. wezwano wnioskodawców do zapłaty ww. kwot na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

Pismami otrzymanymi dnia 20.11.2018 r. poprzedzonymi prowadzoną w przedmiotowej sprawie korespondencją wnioskodawcy (w tym córka działająca przez swoją matkę) wystąpili z wnioskami o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swoje wnioski uzasadniając w jednolity sposób m.in., iż *„W dniu 22.10.2007 roku aktem notarialnym Rep. A Nr 18651/2007 (przyp. red. rodzice wnioskodawców) nabyli własność lokalu mieszkalnego (...) Następnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice-Północ” w Krakowie, na podstawie zgody wyrażonej w wyżej opisanym akcie, na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4087/2009 z dnia 13.10.2009 roku zakupiła od Gminy Miejskiej Kraków z bonifikatą nieruchomość gruntową, tj. działkę nr 42/14, obr 2 Nowa Huta. (...) zmarł (...) w wyniku zawarcia umowy działu spadku doszło do zbycia przeze mnie całego udziału nabytego na podstawie dziedziczenia po ojcu (...) na rzecz mojej matki (...), a więc osoby bliskiej. Moja mama umową sprzedaży Rep. A Nr 24299/2015 z dnia 15.10.2015r sprzedała przedmiotowy lokal. Przyczyną sprzedaży przez moją mamę (...) przedmiotowego lokalu była niemożliwość samodzielnego jego utrzymania i ponoszenia kosztów eksploatacyjnych lokalu zbyt dużego dla osoby samotnej i wdowy, utrzymującej się z emerytury. Ponadto w związku z powstałą koniecznością zwrotu pożyczek zaciągniętych na spłatę pasierbicy (...), moja mama była zobligowana sprzedać przedmiotowy lokal. Nowy lokal, mniejszy od poprzedniego mama nabyła za pozostałe środki uzyskane ze sprzedaży lokalu na oś. Bohaterów Września 21/(...) w Nowej Hucie. Niewielką nadwyżkę uzyskanych środków, mama podzieliła równo, pomiędzy swoje pozostałe dzieci (...).”*

Ponadto wnioskodawczyni poinformowała, iż otrzymane środki przeznaczyła na edukację wymaganą od niej w trakcie pobytu w USA (do wniosku dołączono nieprzetłumaczone kopie dokumentów), natomiast wnioskodawca podał, iż otrzymane środki przeznaczył na regularną spłatę kredytu mieszkaniowego – hipotecznego zaciągniętego w banku.

Ponadto matka wnioskodawczyni działająca jako pełnomocnik córki, zapłaciła kwotę w wysokości 2 622,56 zł, jednakże wystąpiła z prośbą o zwrot ww. kwoty uzasadniając m.in. iż powyższą kwotę wpłaciła niewłaściwie interpretując otrzymane pismo *„na chwile obecną sprawa (...) dotyczącą zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wyżej wymienionej kwocie jest w toku, i nie ma aktualnie podstawy prawnej do dokonania owej wpłaty ze względu na brak sądowego orzeczenia.”*

Przedstawiony przez wnioskodawców 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 przedmiotowej sprawie.

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 po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi dwójka wnioskodawców jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 30 czerwca 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 590/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 822/21).

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 od dwójki wnioskodawców po 3/32 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 21 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we skazanych częściach, nie zwiększy dochodów Miasta o kwoty dwa razy po 2 604,58 zł. |