

**ZARZĄDZENIE Nr 613/2021**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 12 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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 wnioskodawcy we wskazanej części**

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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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 wnioskodawcy we wskazanej części.

§ 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 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 wnioskodawczyni we wskazanej części**

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 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] ZWROTU 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5229/1050820 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 247/8 obręb 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 wnioskodawczyni we wskazanej części, 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 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 A Nr 3036/2010 sprzedała w udziałach nieruchomość 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 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] 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] będących rodzicami wnioskodawczyni 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].

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 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 rodzice wnioskodawczyni nabyli udział w wysokości 5229/1050820 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie częściowo za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 933,21 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% oraz częściowo za cenę bez bonifikaty nie stanowiącą przedmiotu niniejszej sprawy.

Dnia 19.07.2012 r. ojciec wnioskodawczyni zmarł, a spadek po nim odziedziczyła żona oraz dwoje dzieci (w tym wnioskodawczyni) każdy po 1/3 części (1/6 z całości nieruchomości).

W dniu 22.10.2012 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 5135/2012 spadkobiercy zawarli umowę o dział spadku mocą której cały udział 1/2 części w ww. nieruchomości lokalowej otrzymała żona spadkodawcy a matka wnioskodawczyni.

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 osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

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„.*

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 wnioskodawczyni zbyła, na podstawie umowy o dział spadku, w dniu 22.10.2012 r. udział w wysokości 1/6 części w ww. lokalu mieszkalnym, odziedziczony po zmarłym ojcu na rzecz swojej matki.

Pozostałym spadkobiercą również zobowiązanym do zwrotu 1/6 części zwaloryzowanej bonifikaty jest brat wnioskodawczyni – postępowanie w tej sprawie prowadzone jest odrębnie (zobowiązany również złożył wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty).

W tym stanie faktycznym bez znaczenia pozostaje fakt, czy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, bowiem wobec wypełnienia przesłanek art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 68 ust. 2a pkt 1 nie znajduje zastosowania.

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal, co nastąpiło w niniejszej sprawie.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5229/1050820 części związanego z lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie tj. od dnia 17.06.2010 r. do dnia zbycia jego 1/6 części w formie umowy o dział spadku tj. do dnia 22.10.2012 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to po stronie wnioskodawczyni zobowiązanie do zwrotu 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 45 727,21 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię podlega 1/6 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za okres od lipca 2010 r. do września 2012 r. przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień

zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 22.10.2012 r. wynosi 8 181,72 zł.

Pismem z dnia 19.10.2018 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż mając świadomość, iż sprzedaż mieszkania spowoduje konieczność zwrotu bonifikaty, nie zdecydowała się na jego sprzedaż a jedynie przekazała odziedziczony po ojcu w spadku udział w mieszkaniu na rzecz matki – pierwotnej nabywczyni „*Notariusz (...) zadziałała na naszą szkodę, nie poinformowała nas, że utrata bonifikaty może nastąpić przy wszelkiej formie przekazania nawet na rzecz pierwotnego nabywcy, którym jest moja matka oraz, że my nie będąc już pierwotnym nabywcą nie możemy dalej przekazywać tych praw, nawet osobie najbliższej, pierwotnemu nabywcy. (...) gdybyśmy mieli świadomość, że zwrot bonifikaty wiąże się z każdą formą przekazania to na pewno nie spisywalibyśmy umowy z notariuszem. Umowa notarialna to też dodatkowy koszt na który byśmy się nie narażali. (...) Przepisanie mieszkania i nie dotrzymanie warunków bonifikaty nie było działaniem celowym mającym naruszenie warunków umowy, jedynie działaniem wynikającym z niewiedzy, braku właściwego zrozumienia tekstu umowy, i również braku wsparcia ze strony Pani Notariusz, która poinformowała nas, że mieszkanie nie można sprzedać osobom trzecim. Dlatego nigdy nawet nie próbowaliśmy go sprzedać.*”

Ponadto wnioskodawczyni pisze, iż „*Pierwotnie zakładaliśmy sprzedaż mieszkania, mama miała przeznaczyć pieniądze na remont wspólnego domu gdzie zamieszkamy razem. Mama jest osobą starszą i schorowaną i nie może już sama przebywać. Choruje na (...). Również podupadła na zdrowiu psychicznym po traumie związanej z nagłą i niespodziewaną śmiercią mojego taty. Na stałe zażywa środki uspokajające. Tata zmarł nagle, od tej pory mama boi się sama mieszkać w mieszkaniu przy ul. Aleksandry 23/(...). Również jej sytuacja materialna bardzo się pogorszyła po śmierci ojca i nie jest w stanie samodzielnie się utrzymywać. Wraz z mężem zakupiliśmy na kredyt dom w 2016 r., do kapitalnego remontu, który remontujemy własnymi siłami. Mama mieszka razem z nami na stałe, możemy się nią stale opiekować, karmić, wykupywać lekarstwa. W 2016 roku na świat przyszło nasze drugie dziecko. Kredyt, dwoje dzieci, utrzymanie schorowanej mamy są dużym obciążeniem dla naszego budżetu, z trudem wiążemy koniec z końcem. Nie jestem w stanie spłacić bonifikaty, również ze względu na kredyt i wysokość raty nie mogę się ubiegać o pożyczkę.*”

Przedstawiony przez wnioskodawczynię 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 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawczyni 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 586/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 814/21).

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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 23 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni we wskazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 8 181,72 zł. |