

ZARZĄDZENIE Nr 1769/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29 czerwca 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 3/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7323/458577 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 17 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawcy

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, z 2021 r. poz. 1038) 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 3/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7323/458577 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 17 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawcy.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 3/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7323/458577 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. **Telimeny 17 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 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038), 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, 815) 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 3/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 7323/458577 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 169/16, 169/31 i 409/1 obręb 56, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300565/6, 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Telimeny 17 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawczyni, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2466/2011 z dnia 30.06.2011 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 30.06.2011 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2466/2011 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 169/16, 169/31 i 409/1, obręb 56, jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* usytuowanego w budynku przy ul. Telimeny nr 17 w Krakowie.

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 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 Państwo *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nabyli udział w wysokości 7323/458577 części gruntu związany z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 17 w Krakowie za cenę w wysokości 1092,48 zł netto plus podatek VAT w stawce 23% w wysokości 251,27 zł z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 5479/2017 z dnia 17.08.2017 r. Państwo *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* dokonali zamiany 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* usytuowanego w budynku przy ulicy Telimeny 17 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* przy ulicy Telimeny 11 w Krakowie.

W dniu 14.01.2019 r. Pan *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zmarł a spadek po nim na podstawie Aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A 488/2019 z dnia 06.02.2019 r. nabyła 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* oraz syn *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w udziałach wynoszących po 1/2 części.

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.

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.

Mając powyższe na uwadze oraz z uwagi na fakt, iż od dnia 30.06.2011 r. tj. od dnia nabycia udziału w gruncie 7323/458577 części 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 17 do dnia jego zbycia w drodze umowy zamiany tj. do dnia 17.08.2017 r. nie upłynęło 10 lat, rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej Państwu *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* od ceny sprzedaży ww. udziału w gruncie.

Ponieważ Pan *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zmarł dnia 14.01.2019 r. obowiązek zwrotu bonifikaty, który powstał przed jego śmiercią stanowi dług spadkowy wchodzący w skład spadku po wyżej wymienionym. Stosownie do przepisów art. 922 w zw. z art. 1030 i in. Kodeksu cywilnego długi spadkowe, w tym z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty przechodzą na spadkobierców.

W związku z powyższym zwrotowi przez Wnioskodawczynię podlegają 3/4 części (w tym 1/4 stanowiąca dług spadkowy) kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od lipca 2011 r. do lipca 2017 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. 3/4 części kwoty po zwaloryzowaniu na dzień sprzedaży powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. na dzień 17.08.2017 r. wynoszą 42 255,52 zł (słownie złotych: czterdzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć 52/100).

Pismem z dnia 06.09.2019 r. Wnioskodawczyni działająca przez pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, m.in. tym, iż wraz z mężem dokonała zamiany przedmiotowego lokalu znajdującego się na trzecim piętrze w bloku bez windy na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* przy ul. Telimeny 11, który znajduje się na I piętrze z uwagi na stan ich zdrowia. Zgodnie z wnioskiem, w momencie dokonywania zamiany oboje z mężem byli już osobami niepełnosprawnymi. Do wniosku dołączono zaświadczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności obojga małżonków. „*Oboje z powodu chorób i wieku mieli znaczne problemy z poruszaniem się.*” Wnioskodawczyni „*w okresie w którym nastąpiła zamiana lokali cierpiała już na chorobę (...) powodującą zasadnicze utrudnienia mobilności i brak możliwości wchodzenia po schodach do mieszkania znajdującego się na III piętrze w budynku bez windy. Mając na uwadze fakt, że gdyby Państwo (...) nie byli osobami niepełnosprawnymi o ograniczonej mobilności to do zamiany mieszkań w ogóle by nie doszło, a także fakt, że zamiana ta miała na celu jedynie poprawę warunków bytowych (...) i nie wiązała się w żadnym stopniu z uczynieniem z bonifikaty formy zarobkowania kosztem pomocy publicznej, żądanie zwrotu bonifikaty (...) należy ocenić jako nie dające się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.*”

Ponadto we wniosku Wnioskodawczyni powołuje się na przepis art. 68 ust. 2a pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Powołany przepis nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, iż dotyczy on bonifikaty udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego, a nie jak ma to miejsce w obecnej sprawie na zakup udziału w gruncie związanego z lokalem.

Wnioskodawczyni w swoim wniosku powołuje się również na przepisy Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXI 1/1725/14 z dnia 18.07.2014 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.

Z przepisów ww. Uchwały Rady Miasta Krakowa wynika m.in., iż odstępuje się od żądania zwrotu bonifikaty m.in. w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków, na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

Z przedłożonego natomiast aktu notarialnego wynika, iż wnioskodawczyni wraz z mężem w drodze umowy zamiany nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które nie jest tożsame z prawem własności lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu jest tzw. ograniczonym prawem rzeczowym na którego treść składają się dwa podstawowe uprawnienia: prawo do korzystania z lokalu i prawo rozporządzania nim. Odrębna własność w odróżnieniu od opisanego powyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza natomiast, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu i od budynku przedmiot własności. Odrębna własność jest najpełniejszym prawem do nieruchomości.

Zatem w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania przepis powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

W przedmiotowej sprawie natomiast znajduje zastosowanie 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 ww. 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 wnosi Wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 22.01.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 758/2021) oraz w dniu 26.05.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1042/21).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Telimeny 17 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawczyni, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 42 255,52 zł. |