

ZARZĄDZENIE Nr 1044/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 26 kwietnia 2022 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 380/170265 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 w budynku na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 380/170265 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 w budynku na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie.

§ 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 połowy kwoty
zwaloryzowanej bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży
udziału 380/170265 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym w budynku na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 380/170265 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 20/17 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00308553/5 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym w budynku na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 726/2016 z dnia 14.03.2016 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 726/2016 z dnia 14.03.2016 r. sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową położoną na os. Tysiąclecia 3, 5, 6, 10 stanowiącą działkę nr 20/17 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w tym na rzecz właścicielki 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 na os. Tysiąclecia 3 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] ciotki wnioskodawczynie 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 2021 r. poz. 1899).

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 wewnątrzosiedlowe, 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 ciotka wnioskodawczynie nabyła udział w wysokości 380/170265 części w gruncie związany z ww. lokalem położonym w budynku na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 435,36 zł.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 6051/2016 z dnia 4.11.2016 r. stanowiącym umowę dożywocia ciotka wnioskodawczynie zbyła na rzecz wnioskodawczynie (będącej jej bratanicą) oraz jej męża 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] całą ww. nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony na os. Tysiąclecia 3 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie.

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.

Reasumując, z uwagi na fakt, iż zbycie przedmiotowego lokalu nastąpiło w połowie na rzecz osoby bliskiej (bratanicy) - zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast odnośnie pozostałej połowy zbytej na rzecz męża bratanicy (nie mieszczącego się w katalogu osób bliskich pierwotnej nabywczyni) Gminie Miejskiej Kraków przysługuje roszczenie o zwrot połowy części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 380/170265 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie tj. od dnia 14.03.2016 r. do dnia zbycia w formie umowy dożywocia jego 1/2 części tj. do dnia 4.11.2016 r. nie upłynęło 10 lat - po stronie ciotki wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Z uwagi jednak na fakt, iż ciotka wnioskodawczyni zmarła dnia 12.02.2019 r. obowiązek zwrotu bonifikaty, który powstał przed jej śmiercią stanowi dług spadkowy wchodzący w skład spadku po wyżej wymienionej. 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.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od wnioskodawczyni przy piśmie z dnia 17.05.2021 r. dotychczas po ww. zmarłej nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, ani nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. Jednakże zgodnie z dołączoną do ww. pisma kopią aktu notarialnego Rep A Nr 4481 z roku 2016 sporządzonego 12.08.2016 r. stanowiącego testament - ciotka wnioskodawczyni uczyniła swoją jedyną spadkobierczynią wnioskodawczynię.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 21 332,51 zł. Połowa przedmiotowej kwoty po jej zwaloryzowaniu, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od kwietnia 2016 r. do października 2016 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 10 730,17 zł.

Pismem powołanym powyżej z dnia 17.05.2021 r. wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty uzasadniając swój

wniosek, m.in., iż „*Jestem bratanicą (...) z którą pozostawałyśmy do ostatnich dni życia w bardzo bliskich relacjach. Wspólnie z mężem opiekowaliśmy się ciocią w chorobie. W ostatnich latach zamieszkała razem z nami w naszym domu. Zmarła w Mielcu i ostatnim miejscem jej zamieszkania był Mielec. Wolą cioci, która była bezdzietna, było przekazać swój cały majątek na moją rzecz. Stąd w dniu 12.08.2016 r. sporządziła testament w którym powołała mnie do całości spadku. Pomimo, że sporządziła testament chciała mieć pewność, że jeszcze za jej życia mieszkanie w Krakowie os. Tysiąclecia 3/(...), będzie należało do mnie. W dniu 4.11.2016 r. udaliśmy się do notariusza w Mielcu celem przepisania mieszkania. Ciocia darzyła wielką sympatią także mojego męża (...) i chciała przekazać mieszkanie na naszą wspólność. Pani notariusz wytłumaczyła nam, że skoro mamy sporządzić umowę dożywocia jako zobowiązanie powinniśmy być razem z mężem. Z uwagi na powyższe ciocia zdecydowała przekazać nam obojgu mieszkanie. Uważam, że mój mąż powinien być traktowany jako osoba bliska w rozumieniu „Ustawy o gospodarce nieruchomościami”. Faktycznie do ostatnich dni życia cioci w chorobie wspólnie opiekowaliśmy się wypełniając w ten sposób nasze zobowiązanie wobec cioci z umowy dożywocia (...).*”

Przedstawiony przez wnioskodawczynię 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 przedmiotowej sprawie. Przedmiotowy wniosek może być natomiast 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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 1 lutego 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1270/2022) oraz w dniu 16 marca 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1531/22).

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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 3 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 10 730,17 zł.