

ZARZĄDZENIE Nr 1150/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 5 maja 2022r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4216/127258 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. Kazimierzowskim 6 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 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4216/127258 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. Kazimierzowskim 6 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4216/127258 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. Kazimierzowskim 6 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4216/127258 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 214/14 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00306966/9 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 6 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 12184/2012 z dnia 11.10.2012 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 w dniu 11.10.2012 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 12184/2012 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 214/14 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* rodziców 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako 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. Kazimierzowskie 6.

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 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 wnioskodawczynie nabyli udział w wysokości 4216/127258 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kazimierzowskim 6 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 1 220,02 zł.

Następnie aktem notarialnym z dnia 25.02.2013 r. przy nr Rep A Nr 741/2013 rodzice darowali na rzecz wnioskodawczynie całą ww. nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony na os. Kazimierzowskim 6 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 4216/127258 części.

Aktem notarialnym Rep A Nr 5188/2014 z dnia 30.12.2014r. wnioskodawczynie sprzedała całą ww. nieruchomość na rzecz Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie*

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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 4216/127258 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kazimierzowskim 6 w Krakowie tj. od dnia 11.10.2012 r. do dnia jego zbycia 30.12.2014 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawczyni jako osoby bliskiej pierwotnych nabywców powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 59 780,79 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię 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 listopada 2012 r. do listopada 2014 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 60 077,11 zł.

Pismem z dnia 28.12.2020 r. wnioskodawczyni wystąpiła z pismem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty uzasadniając swój wniosek, m.in., iż środki uzyskane ze sprzedaży 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] położonego na os. Kazimierzowskim 6 częściowo przeznaczone zostały na zakup innego lokalu mieszkalnego dla wnioskodawczyni wraz z matką. *„W pozostałej części uzyskana cena przeznaczona została na spłatę zobowiązań ojca –współwłaściciela lokalu”.*

Ponadto we wniosku czytamy, iż *„do transakcji sprzedaży przedmiotowego lokalu doszło w sytuacji wymuszonej”*, zdaniem wnioskodawczyni okoliczności sprzedaży lokalu uzasadniają wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

Ponadto we wniosku zakwestionowano wysokość naliczonej kwoty zwrotu bonifikaty. W tym przedmiocie Wydział Skarbu Miasta udzielił informacji wnioskodawczyni, m.in., iż wysokość kwoty bonifikaty należnej do zwrotu wskazana została w akcie notarialnym z dnia

11.10.2012 r. sprzedaży gruntu przez Gminę Miejską Kraków m.in. w udziale na rzecz rodziców wnioskodawczyni.

Dodatkowo pismem z dnia 8.02.2021 r. oraz ponagleniem z dnia 26.04.2021 r. zwrócono się do wnioskodawczyni z prośbą o przesłanie aktu notarialnego dokumentującego nabycie na które powoływała się w złożonym wniosku.

W odpowiedzi pismem z dnia 16.03.2021 r. (otrzymanym dnia 5.05.2021 r.) wnioskodawczyni reprezentowana przez radcę prawnego złożyła dodatkowe wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie poparte dołączonymi do wniosku dokumentami.

We wniosku czytamy m.in., iż „*Wnioskodawczyni nabyła własność przedmiotowego lokalu na podstawie umowy darowizny (...) Ww. aktem notarialnym na nieruchomości ustanowiona została służebność mieszkania na rzecz mamy Wnioskodawczyni (...) W związku z zawarciem ww. umowy Wnioskodawczyni nie została pouczona o konieczności zwrotu bonifikaty w razie dalszego rozporządzenia lokalem. W chwili zawarcia ww. umowy Wnioskodawczyni miała 18 lat.*

Ww. umowa darowizny zawarta została w następujących okolicznościach.

Lokal mieszkalny 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] położony na os. Kazimierzowskim 6 został pierwotnie nabyty na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej przez rodziców wnioskodawczyni (...)

Z punktu V ww. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu wynikało zobowiązanie nabywców do przystąpienia do aktu notarialnego i nabycia na własność od Gminy Kraków udziału w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr 214/14 w razie wszczęcia procedury wykupu od UMK prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wspólnej na własność. (...)

W dacie nabycia ww. nieruchomości, Ojciec Wnioskodawczyni, cierpiał z powodu zaawansowanej choroby alkoholowej oraz choroby nowotworowej na którą zmarł w dniu 28.06.2015 r. (...) Stan zdrowia ojca Wnioskodawczyni przekładał się na nieobliczalne i nieodpowiedzialne zamieszkania. W roku 2013 pozostali członkowie rodziny powzięli wiedzę o zaciąganiu przez ojca długów w bankach i instytucjach parabankowych.

Decyzja o darowaniu mieszkania Wnioskodawczyni podyktowana była chęcią ochrony miejsca zamieszkania rodziny przed negatywnymi skutkami zaciągania przez ojca Wnioskodawczyni - współwłaściciela lokalu długów, których następnie nie sponował.

Żaden z pozostałych członków rodziny nie wie na co ojciec Wnioskodawczyni przeznaczał pożyczone środki, nie były przeznaczone one z pewnością przeznaczone na potrzeby rodziny. Pełniejszą wiedzę o zadłużeniu ojca Wnioskodawczyni pozostali członkowie rodziny nabywali z korespondencji kierowanej na adres przedmiotowego lokalu. (...)

Pożyczki nie były spłacane, na adres lokalu zaczęły wpływać nakazy zapłaty, pozwы, oraz wezwania od komorników. Zadłużenie istniejące w chwili śmierci ojca Wnioskodawczyni przekraczało możliwości finansowe matki Wnioskodawczyni oraz samej Wnioskodawczyni, która w dacie śmierci ojca nie pracowała jeszcze zawodowo. (...)

Wobec powyższego Wnioskodawczyni i jej matka podjęły decyzję o sprzedaży przedmiotowego lokalu w celu spłaty zobowiązań. Pozostała część ceny miała zostać przeznaczona na zakup mniejszego lokalu mieszkalnego. (...)

Ze środków uzyskanych z ww. sprzedaży Wnioskodawczyni dokonała spłaty zobowiązań ojca. (...) Łączna kwota spłaconych zobowiązań wyniosła ok. 80 tys. zł.

Ponadto Wnioskodawczyni w związku ze sprzedażą przedmiotowego lokalu zapłaciła podatek dochodowy w kwocie 20 977 tys. zł. (...)

Pozostała kwota nie była wystarczająca do zakupu nowego lokalu, wobec powyższego Wnioskodawczyni oraz jej matka zaciągnęły kredyt na zakup lokalu mieszkalnego położonego przy os. Piastów 67/(...) w Krakowie. Do zawarcia umowy sprzedaży doszło na podstawie

umowy sprzedaży z dnia 03.12.2015 r. na podstawie aktu notarialnego Rep A 5506/2015 za cenę 146.257,00 zł.(...)

*W okresie od sprzedaży przedmiotowego lokalu do wydania lokalu na os. Piastów 67/(...)
Wnioskodawczyni oraz jej matka zamieszkiwały w wynajmowanych lokalach.*

Obecnie w przedmiotowym lokalu zamieszkuje matka Wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni, jako osoba bardzo młoda, została przez sytuację życiową zmuszona do sprzedaży przedmiotowego lokalu. Wnioskodawczyni nie miała świadomości, iż z faktem tym może się łączyć konieczność zwrotu bonifikaty. Wnioskodawczyni nie kierowała się chęcią zysku i takiego zysku nie uzyskała. Wskazana przez tut. Urząd kwota zobowiązania jest znaczna a Wnioskodawczyni nie ma możliwości jej spłaty. Wobec powyższego nin. wniosek jest uzasadniony.”

Do wniosku dołączono plik dokumentów w tym: harmonogramy spłat pożyczek zaciągniętych przez ojca wnioskodawczyni, umowy pożyczek zaciągnięte przez ojca, wezwania do zapłaty zaciągniętych zobowiązań, dokumenty windykacyjne i egzekucyjne, kartę leczenia szpitalnego oraz akt zgonu ojca, akty notarialne powołane we wniosku (ustanowienia odrębnej własności, sprzedaży gruntu przez Gminę Kraków, umowy darowizny) deklaracje pit wnioskodawczyni.

Ponadto do wniosku dołączono akt notarialny Rep A 5506/2015 z dnia 03.12.2015 r. stanowiący akt ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej i akt ustanowienia hipoteki – potwierdzający m.in. nabycie przez wnioskodawczynię lokalu mieszkalnego położonego na os. Piastów 67 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego.

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 przedmiotowej sprawie, gdyż przedmiotowa uchwała ma zastosowanie jedynie do pierwotnych nabywców gruntu od Gminy Miejskiej Kraków, a nie osób im bliskich.

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 1266/2022) oraz w dniu 16 marca 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1527/22).

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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kazimierzowskim 6 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 60 077,11 zł.