

**ZARZĄDZENIE Nr 2452/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 1 września 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 ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5749/445529 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 15B w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5749/445529 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 15B 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 ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5749/445529 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym** [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] **położonym przy ul. Strzelców 15B w Krakowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5749/445529 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 67/98 obr. 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście objętej księgą wieczystą nr KR1P/00430067/5, związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 15B w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep A Nr 5228/2016 z dnia 12.05.2016 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 12.05.2016 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5228/2016 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 67/98 obr. 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] i jej męża [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] jako właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku położonym przy ul. Strzelców 15B 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 (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 (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.:

- a/ 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.
- b/ 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 jaka została 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 [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] nabyli w przypadających im częściach udział w wysokości 5749/445529 części w gruncie związany z lokalem mieszkalnym [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

wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Strzelców 15B za cenę 969,28 zł.

W dniu 21.11.2020 r. [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zmarł, a spadek po nim odziedziczyła żona [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 wyłączył Jan Krauze 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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], w częściach równych po ½. Kolejno w dniu 19.03.2021 r. [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wspólnie z [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zbyła przedmiotowy lokal.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości 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 r. 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.

Kwestia żądania zwrotu bonifikaty od spadkobiercy pierwotnego nabywcy stanowiła przedmiot rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie prowadzonej przez Zespół Radców Prawnych UMK. W przedmiotowej sprawie oddalono powództwo Gminy Kraków, a w uzasadnieniu wyroku wskazano m.in., iż „Zgodnie z przepisem art. 922 § 2 k.c., nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. W ocenie Sądu Okręgowego, jeżeli spadkodawca nie rozporządził nieruchomości za życia, to jego spadkobierca nie może być obciążony obowiązkiem zwrotu równowartości bonifikaty, bo taki obowiązek do chwili, otwarcia spadku nie powstał.”

Stanowisko braku zasadności żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30.06.2021 r. Sygn. Akt VCSKP 62/21, którego rozstrzygnięcie ostatecznie ugruntowało stanowisko w przedmiotowej kwestii. W ww. wyroku Sąd stwierdził, iż „Zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym we

wskazanym wyżej okresie, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z treści tych unormowań wynika, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej - przy nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - bonifikacie, obejmuje pierwotnych kontrahentów tych podmiotów (...) oraz osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych inter vivos pierwotnego nabywcy, o których mowa w art. 4 ust. 3b u.g.n., stały się właścicielami takiej nieruchomości w oparciu o przykładowo umowę sprzedaży lub darowizny. Unormowania te nie obejmują zatem sytuacji, w których osoba bliska stała się (...) właścicielem nieruchomości w drodze spadkobrania, a zatem wskutek zdarzenia losowego, na które nie miała żadnego wpływu. Przejście prawa własności kupionego z bonifikatą lokalu mieszkalnego na podstawie innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna, nie jest zbyciem ani nabyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b u.g.n. i nie pociąga za sobą skutku prawnego wyrażonego w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. w postaci powstania po stronie spadkobiercy pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (...) obowiązku zwrotu na rzecz Gminy kwoty równej udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji. Aktualny, także w stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., a zatem istotnym dla tej sprawy, pozostaje pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r. (III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz.82), zgodnie z którym spadkobierca pierwotnego nabywcy nie ma obowiązku zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeśli spadkobierca zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ten aprobowany przez Sąd Najwyższy w Składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną, pogląd prawny został wprawdzie wyrażony na tle art. 68 ust. 2, 2a pkt 1 i 2b u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji, o której mowa powyżej, ale ustawa nowelizująca z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie wprowadziła żadnych zmian tych regulacji.”

Z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia przez [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] udziału w gruncie 5749/445529 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Strzelców 15B w Krakowie tj. od dnia 12.05.2016 r. do dnia jego zbycia w drodze umowy sprzedaży tj. do dnia 19.03.2021 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] powstało zobowiązanie do zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od ceny sprzedaży w/w udziału w gruncie. Beneficjentem tej części bonifikaty była [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 47494,54 zł. 1/2 części kwoty udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 23747,27 zł. Powyższa kwota po jej zwaloryzowaniu, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od czerwca 2016 r. do lutego 2021 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 26 767,06 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem złotych 06/100).

Pismem z dnia 08.03.2022 r. [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu części bonifikaty, wniosek

uzasadniając w następujący sposób : „(..) *ponieważ moje dochody (najpierw moja emerytura, a później renta rodzinna którą ZUS przyznał mi po mężu, zamiast mojej emerytury) nie pozwoliły mi na dalsze użytkowanie tego lokalu (sam czynsz do spółdzielni mieszkaniowej to prawie 600 zł + prąd + gaz). Była to dla mnie bardzo trudna decyzja, ponieważ mieszkaliśmy w tym mieszkaniu ponad 40 lat! Planowałam kupić mniejsze mieszkanie. Niestety, bardzo przeżyłam śmierć męża. Do dziś nie podniosłam się po tej niespodziewanej tragedii. Od chwili śmierci męża mieszkam z synem, synową oraz wnuczką* ([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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]). *W sposób ciągły pozostaję pod opieką psychiatry.(...) Jestem w trakcie przewlekłej farmakoterapii.(...) Wg psychiatry, pod opieką którego pozostaję, wymagam wsparcia i pomocy osób trzecich. Nie mogę sama mieszkać, ponieważ nie funkcjonuję prawidłowo.*” Ponadto Wnioskodawczyni podała, że kilka lat temu zachorowała na chorobę nowotworową i nadal pozostaje w leczeniu.

W odniesieniu do opisanej wyżej sprawy odstąpienia od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej opłaty nie znajdują zastosowania przepisy uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z 09.07.2014 r. Znajduje natomiast zastosowanie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy. Warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji – o co wnosi wnioskodawczyni – jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie 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.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 08.06.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1443/2022) oraz w dniu 06.07.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1700/22).

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 ½ części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem

mieszkalnym położonym przy ul. Strzelców 15B w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 26 767,06 zł