

**ZARZĄDZENIE Nr 3402/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 23 listopada 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6576/341291 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Telimeny 29 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, 1005, 1079, 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 połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6576/341291 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 29 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6576/341291 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Telimeny 29 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, 1005, 1079, 1561), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani *[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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu połowy zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6576/341291 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 292/4, obręb 57, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300561/8, 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Telimeny 29 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2402/2011 z dnia 28.06.2011 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 Repertorium A Nr 2402/2011 z dnia 28.06.2011 r. sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 292/4, obręb 57, jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, jako właścicieli ww. lokalu mieszkalnego.

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 z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

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 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 Wnioskodawczyni wraz z mężem *[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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nabyli udział w wysokości 6576/341291 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Telimeny 29 w Krakowie za cenę z bonifikatą w wysokości 937,79 zł plus podatek VAT w stawce 23 % co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

W ramach prowadzonego postępowania ustalono, że mąż Wnioskodawczyni zmarł 24.05.2018 r. a spadek po nim na podstawie testamentu nabyła Wnioskodawczyni w całości.

Następnie Wnioskodawczyni zawarła umowę sprzedaży Repertorium A Nr 3864/2018 z dnia 05.12.2018 r., na mocy której własność ww. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Telimeny 29 wraz ze związanym z nim udziałem we własności gruntu nabyli 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

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 Miejskiej 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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ww. ustawy przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z opinią prawną z Zespołu Radców Prawnych UMK *„bezzasadnym jest żądanie przez GMK zwrotu bonifikaty nie tylko od spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, którzy poprzez umowny dział spadku lub darowiznę przenieśli udziały we własności lokalu na jednego z kręgu spadkobierców, ale również od spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, którzy dokonali jego zbycia w drodze innych czynności prawnych na rzecz jakichkolwiek podmiotów, w tym nie będących osobami bliskimi”*. Radca prawny sporządzając przedmiotową opinię opierał się na przeważających poglądach sądów powszechnych przyjmujących, iż art. 68 ust. 2b u.g.n. odnosi się wyłącznie do sytuacji, w których doszło do zbycia lokalu w rozumieniu art. 4 pkt. 3b przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej, a co za tym idzie nabycie praw do lokalu zakupionego z bonifikatą w drodze spadkobrania nie mieści się w jego dyspozycji.” 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.

Wobec powyższego w dniu 05.12.2018 r. powstał obowiązek zwrotu połowy kwoty bonifikaty udzielonej Wnioskodawczyni oraz jej mężowi od ceny udziału w gruncie w wysokości 22975,95 zł. 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 miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie ww. lokalu mieszkalnego tj. listopada 2018 r. Kwota do zwrotu wynosi 24 838,32 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemset trzydzieści osiem złotych 32/100).

Pismem z dnia 01.07.2022 r. 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] działająca w imieniu swojej babci 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 Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty wniosek uzasadniając w ten sposób *„ (...) Przede wszystkim moja Babcia sprzedając ww. mieszkanie (...) była przekonana, że nie będzie zobowiązana do zwrotu bonifikaty (...). Została wprowadzona w tym zakresie w błąd przez prawnika, który stwierdził, że jeśli lokal mieszkalny sprzedawany*

*jest wraz z gruntem ma zastosowanie 5 letni termin, tak jak przy sprzedaży lokalu. Prawnik stwierdził, że udział w gruncie nie może być przecież sprzedany odrębnie (bez mieszkania), dlatego do sprzedaży mieszkania wraz z gruntem zastosowanie znajdzie 5 letni termin, po upływie którego nie trzeba wracać bonifikaty. Wywód prawnika wydawał się logiczny i opierał się na założeniu, że osoby, które nabyły z bonifikatą mieszkanie oraz udział w gruncie (tj. uzyskały więcej) nie mogą być traktowane lepiej (w tym przypadku zastosowanie ma 5 letni termin) niż osoby, który z bonifikatą nabyły tylko udział w gruncie (10 letni termin). Jak się teraz okazało (po otrzymaniu pisma od Miasta) prawnik się mylił. Niezależnie od powyższego moja babcia (...) i tak była zmuszona sprzedać ww. lokal mieszkalny w tym czasie (oczywiście wraz z udziałem w gruncie, ponieważ nie jest możliwe sprzedanie wyłącznie lokalu mieszkalnego), gdyż potrzebowała pieniędzy na swoje leczenie i chciała pospłacać długi w rodzinie zaciągnięte na leczenie Dziadka. Około 3 lata przed śmiercią mojego dziadka (...) moi oboje Dziadkowie przeprowadzili się do mojej mamy (...). W tym czasie ww. mieszkanie stało puste. Dziadkowie nie chcieli wynajmować ww. mieszkania. Dziadkowie cały czas byli zameldowani w ww. mieszkaniu, ponieważ nie mogli się przemeldować do mojej Mamy. Wynikało to z tego, że moja Mama w tym czasie nie miała jeszcze stwierdzonego nabycia jej domu wraz z działką, co nastąpiło w wyniku zasiedzenia (sprawy sądowej). Po tym jak Sąd przysądził własność domu wraz z działką na rzecz mojej Mamy, moja Mama zameldowała moją Babcie u siebie (pod aktualnym adresem), było to już po śmierci Dziadka. Moja Babcia przez jakiś czas, po sprzedaży ww. mieszkania nigdzie nie była zameldowana. W chwili, gdy moi Dziadkowie przeprowadzili się do mojej Mamy mój Dziadek był już bardzo chory. Miał zaawansowanego Alzheimera, chore serce (które miał operowane), był głuchy. Stan zdrowia mojej babci (...) był również na tyle poważny, że nie mogła ona samodzielnie poradzić sobie z opieką nad Dziadkiem (jej mężem). Dziadek wymagał opieki 24 godziny na dobę, którą sprawowała moja Mama. (...) Niestety dokumentacja medyczna mojego Dziadka została zniszczona. Po jego śmierci nie była nikomu potrzebna. Mieszkanie nie było sprzedawane w tym czasie, ponieważ Dziadek nie był ubezwłasnowolniony, a w jego stanie (brak świadomości) nie było możliwe nawet zawarcie notarialnej umowy sprzedaży. Była również nadzieja, że po śmierci mojego Dziadka moja Babcia wróciłaby do ww. mieszkania. Stan zdrowia mojej Babci bardzo szybko pogorszył się po śmierci Dziadka - moja Babcia również zaczęła wymagać wzmożonej opieki mojej Mamy (jej córki). Zaczęły być potrzebne coraz większe pieniądze na rehabilitację, leki i lekarzy. Ponadto pożyczane były już wcześniej pieniądze na leczenie Dziadka. W związku z powyższym moja Babcia zmuszona sytuacją finansową zdecydowała się na sprzedaż ww. mieszkania, które cały czas stało puste i jedynie generowało dodatkowe koszty. Moja Babcia ma obecnie duże problemy z zapamiętywaniem i przyswajaniem bieżących informacji (skończone 85 i 8 miesięcy; sprzedając ww. mieszkanie wraz z udziałem w gruncie miała skończone 82 lata). Może być to demencja lub początki Alzheimera (lekarze nie potrafią zdecydować się na jednoznaczną diagnozę). Jednoznaczna diagnoza nie jest zresztą nam potrzebna, choroba i tak będzie postępowała, a moja Mama będzie do końca opiekowała się moją Babcie (swoją Córka) w swoim domu. (...) Już w 1999 r. moja Babcia została uznana za osobę całkowicie niezdolną do pracy (kserokopia zaświadczenia ZUS w załączeniu). Moja Babcia w czasie II Wojny Światowej została wywieziona na Syberię, gdzie przebywała w latach 1940 do 1946 (kserokopia legitymacji wydanej przez Urząd do Spraw Kombatantów i Osób Represjonowanych w załączeniu). Babcia utrzymuje się z emerytury. Wspomnieć należy również, że mój Dziadek był osobą zasłużoną dla Miasta Krakowa. Mojemu Dziadkowi została przyznana Odznaka Honoris Gratia (co Miasto może z pewnością zweryfikować; Babcia nie potrafi obecnie odnaleźć tego odznaczenia). Mój Dziadek był również odznaczony m.in. Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski.*

Do ww. pisma Wnioskodawczyni dołączyła:

- Pełnomocnictwo
- Oświadczenie córki Wnioskodawczyni o stanie zdrowia rodziców wspólnym

- zamieszkiwaniu pod obecnym adresem
- Kopię zaświadczenia ze spółdzielni
  - Kopię aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności
  - Kopię aktu zgonu męża Wnioskodawczyni
  - Kopię zaświadczenia Urzędu Do Spraw Kombatantów i Osób Represjonowanych Wnioskodawczyni
  - Kopię zaświadczenia Związku Sybiraków Wnioskodawczyni
  - Kopię dokumentacji medycznej Wnioskodawczyni
  - Kopię orzeczenia ZUS o niezdolności do pracy.

Stan faktyczny niniejszej sprawy nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r., – nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

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 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 12.10.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1566/2022) oraz w dniu 26.10.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1815/22).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Telimeny 29 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 24 838,32 zł.