

ZARZĄDZENIE Nr 339/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12 lutego 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 od obu wnioskodawczyń w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3759/1793432 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 przy ul. Na Kozłówce 4 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń

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) 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 od obu wnioskodawczyń w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3759/1793432 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 przy ul. Na Kozłówce 4 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu od obu wnioskodawczyń
w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny
sprzedaży udziału 3759/1793432 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 przy ul. Na Kozłówce 4 w Krakowie
stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń**

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), 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) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania w udziałach po 1/2 części 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]* oraz 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3759/1793432 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 89/13 obr. 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00182449/3 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 przy ul. Na Kozłówce 4 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 16223/2010 z dnia 27.05.2010 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 27.05.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 16223/2010 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 89/13 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowaną budynkami ul. Na Kozłówce nr 2, 4, 4A oraz ul. Nowosądecka 11, 13 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. na rzecz wnioskodawczyń 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] i 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 właścicielek 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 ul. Na Kozłówce 4.

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 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 wnioskodawczynie nabyły udział w wysokości 3759/1793432 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Na Kozłówce 4 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 602,13 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 132,47 zł.

Następnie w dniu 26.10.2010 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 5717/2010 wnioskodawczynie sprzedały ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych

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, na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, iż obie wnioskodawczynie zbyły posiadane udziały wynoszące po 1/2 części w ww. lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Na Kozłówce 4 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie w dniu 26.10.2010 r. tj. przed upływem 10 lat licząc od 27.05.2010 r. tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży z Gminą Miejska Kraków, co rodzi po ich stronie zobowiązanie do zwrotu od każdej po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie. Jednocześnie wobec faktu, iż zbycie przedmiotowego lokalu nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej - art. 68 ust. 2a pkt 1 ugn. nie znajduje zastosowania.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 29 817,68 zł. Zwrotowi przez każdą z wnioskodawczyń podlega 1/2 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za okres od czerwca 2010 r. do września 2010 r. przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Kwota 1/2 części zwrotu bonifikaty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 26.10.2010 r. wynosi 14 953,15 zł.

Pismem z dnia 12.07.2018 r. jedna z wnioskodawczyń 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 Kucata Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż nie była świadoma, że nie może zbyć lokalu przez okres 10 lat „*ani Spółdz. Mieszk. ani notariusz nie poinformowali mnie o tym*”.

Ponadto wnioskodawczynie poinformowała, iż pieniądze ze sprzedaży mieszkania przeznaczyła na remont mieszkania, wymianę okien, drzwi, rur oraz malowanie.

Wnioskodawczynie pisze również, iż „*Wykup gruntu przez Spółdz. Mieszk. nie miał żadnego wpływu na cenę sprzedawanego mieszkania, więc z tej transakcji nie miałam żadnej korzyści*”.

Ponadto wnioskodawczynie podaje, iż ma 81 lat a jej emerytura to 1226 zł w tym 208 zł pielęgnacyjne, jej mąż ma 85 lat - jego emerytura wynosi 1261 zł w tym również 208 zł pielęgnacyjne, ponadto podaje, iż nie posiada innych dochodów.

Zgodnie z wnioskiem „Dla Miasta 14 908,84 to kropla w morzu, a dla mnie to utrata jakiegokolwiek egzystencji” (Podana przez wnioskodawczynię kwota jest kwotą nie uwzględniającą waloryzacji).

Druża wnioskodawczyni 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] pismem z dnia 9.07.2018 r. wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż nie była świadoma istnienia faktu udzielenia jakiegokolwiek bonifikaty na wykup gruntu „Proszę o wzięcie pod uwagę kwestii, że wraz z (...), dziedzicząc po zmarłej siostrze, nie byliśmy świadome istnienia faktu udzielenia nam jakiegokolwiek bonifikaty na wykup gruntu Spółdzielnia poinformowała nas jedynie o możliwości wykupu gruntu, związanego z lokalem mieszkalnym za kwotę 734,60 zł ze względu na to, że byliśmy już jej użytkownikami wieczystymi. Natomiast nie otrzymałyśmy żadnej informacji o możliwej konieczności m.in. w razie sprzedaży mieszkania zwrotu bonifikaty, o której nie miałyśmy nawet pojęcia. ”

Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż otrzymana przed ośmioma laty kwota ze sprzedaży została wykorzystana na konieczność wymiany okien i pieców węglowych, a także dokonanie innych, niezbędnych prac remontowych w miejscu jej zamieszkania oraz na zapłatę podatków wynikłych ze sprzedaży.

Dalej wnioskodawczyni pisze, iż „Chciałabym także zaznaczyć, że zamiana prawa użytkowania wieczystego gruntu na prawo własności nie wpłynęła jakkolwiek na uzyskaną cenę za sprzedane mieszkanie związane z tym gruntem. Bezpośrednio świadczy o tym fakt, że w umowie przedwstępnej sprzedaży zawarte jest stwierdzenie, że przedmiotem sprzedaży jest własność lokalu mieszkalnego i związany z nim „udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą kw nr KRI P/00182449/3, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego. Cena uzyskana ze sprzedaży nie uległa zmianie w umowie końcowej. Stanowi to bezpośredni dowód, że wraz z siostrą nie uzyskałyśmy żadnej korzyści z wykupu powyższego gruntu a uczyniłyśmy to jedynie z zalecenia Spółdzielni. Bez względu na to czy do gruntu związanego ze sprzedawanym lokalem przysługiwało nam prawo użytkowania wieczystego czy też własności, cena nie uległa zmianie o czym świadczy wspomniany zapis. Zatem pomimo braku uzyskania jakiegokolwiek korzyści, która jest podstawą przepisu o konieczności zwrotu bonifikaty jestem teraz zobowiązana do ponoszenia dodatkowych kosztów po upływie 8 lat. ” Dalej wnioskodawczyni podaje, iż obliczona kwota do uiszczenia 14.908,84 zł (podana kwota jest kwotą nie uwzględniającą waloryzacji) odpowiada jej rocznej emeryturze. „Fakt ten, wraz z moim wiekiem (79 lat) i stanem zdrowia uniemożliwia mi dokonanie powyższej zapłaty.”

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 niniejszym postępowaniu.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być 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 od obu wnioskodawczyń zwrotu w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co obie wnoszą, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 3 grudnia 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 388/2019) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 786/21).

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 od obu wnioskodawczyń w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Na Kozłowiec 4 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń, nie zwiększy dochodów Miasta o kwoty dwa razy po 14 953,15 zł. |