

ZARZĄDZENIE Nr 3827/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29 grudnia 2021r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 596/33331 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawczynie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 596/33331 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawczynie.

§ 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 596/33331 części nieruchomości gruntowej związanej 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawcy]

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 596/33331 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 560/3 obr. 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza objętej księgą wieczystą KR1P/00394601/6, związanej 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność Wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 3979/2011 z dnia 14.06.2011 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 14.06.2011 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 3979/2011 sprzedała udziały w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 560/3 obr. 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej przy ul. Zakątek 7 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] jako współwłaściciele 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, 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 (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 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 będzie 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 [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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] nabyli udział w wysokości 596/33331 części gruntu związanej 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 Jakub

Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie za cenę z bonifikatą w wysokości 1 439,66 zł. netto.

Na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 3977/2014 z dnia 18.12.2014 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] darowali przedmiotowy lokal mieszkalny przy ul. Zakątek 7 wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej na rzecz córki [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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

Następnie aktem notarialnym Rep. A nr 9686/2018 z 24.10.2018 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] sprzedała ww. lokal mieszkalny 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, 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 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, bowiem w odniesieniu do osób bliskich pierwotnego nabywcy nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączający obowiązek zwrotu 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 596/33331 części związanej 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 w Krakowie tj. od dnia 14.06.2011 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 24.10.2018 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 70 543,41 zł. Zwrotowi 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 lipca 2011 do września 2018 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 75 957,63 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt trzy grosze).

Pismem z dnia 16.10.2020 r. Pan Mecenias Wit Steidler będący pełnomocnikiem Wnioskodawcy wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty, argumentując to w następujący sposób: *„Uzasadniając niniejszy wniosek o wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty pragnę wskazać, iż moja Mocodawczyni sprzedając lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie, nie była beneficjentem udzielonej przez Gminę bonifikaty. Zwracam się zatem z prośbą o rozważenie (zwłaszcza biorąc pod uwagę poniższe wywody), czy aby dochodzenie przez Gminę Miejską Kraków zwrotu udzielonej bonifikaty w niniejszym przypadku, jest działaniem sprzecznym ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Uzasadnionym byłoby więc skorzystanie przez Gminę Miejską Kraków z uprawnienia do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, przewidzianego w przepisie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za przyjęciem powyższego wniosku przemawia charakter prawny nieruchomości, względem której udzielono bonifikaty. Przedmiotem niniejszej sprawy jest udział w nieruchomości gruntowej. Należy jednak podkreślić, że jest on prawem związanym z własnością lokalu (nie będącym przedmiotem samodzielnego obrotu). Zgodnie z przepisem art. 3 ustawy o własności lokali, udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu; nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Powyższe ma kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie, gdyż sprzedaż lokalu przez moją Mocodawczynię, (z którą Gmina wiąże dla niej negatywne skutki prawne) musiała obejmować również prawo związane w postaci udziału w prawie własności gruntu. Niemożliwa jest sprzedaż lokalu z wyłączeniem udziału w prawie własności gruntu. Głównym celem umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 2014 roku, Rep. A nr 3977/2014 nie była więc sprzedaż udziału w prawie własności gruntu (względem której udzielono bonifikaty) a sprzedaż prawa własności do wyodrębnionego lokalu. Nieuzasadnionym byłoby więc obciążanie mojej Mocodawczyni negatywnymi skutkami zawartej umowy, skoro głównym przedmiotem umowy było prawo własności lokalu. Na gruncie niniejszej sprawy, właściwe byłoby więc obliczanie terminu o którym mowa w art. 68 ust. 2 i 2b jako terminu 5-letniego, odpowiedniego dla nieruchomości lokalowej. Uzasadnieniem powyższego jest wykładnia funkcjonalna przepisu art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z faktem, iż udział w prawie własności względem którego udzielono bonifikaty dotyczył własności gruntu związanego z prawem własności lokalu, cel przepisu (tj. niedopuszczenie do sprzeniewierzenia pieniędzy publicznych przyznanych na cele mieszkaniowe) spełniony będzie w momencie, gdy „zakaz” sprzedaży obejmować będzie cały lokal. Tym samym terminem odpowiednim w sprawie będzie termin 5-letni. Inna wykładnia przepisu prowadzi do wniosków absurdalnych, które dopuszczają sprzedaż lokalu, ale „nie dopuszczają” sprzedaży związanego z lokalem udziału w prawie własności gruntu, co jest prawnie niemożliwe do spełnienia i ogranicza właściciela w rozporządzaniu prawem własności. Zaprezentowana powyżej wykładnia przepisu art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, iż odpowiedni w sprawie jest termin 5-letni. Biorąc pod uwagę, że pierwotna sprzedaż udziału przez Gminę nastąpiła 14 czerwca 2011 roku, termin ten upłynął 14 czerwca 2016 roku; natomiast zbycie prawa własności lokalu przez moją Mocodawczynię nastąpiło już po upływie ww. terminu.”*

Przedstawiony przez pełnomocnika Wnioskodawczyni 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.

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 14.09.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1091/2021) oraz w dniu 17.11.2021 r. uzyskał pozytywną opinię Komisji Budżetowej Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1324/21).

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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału w 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 Jakub Kuszewski Podinspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Zakątek 7 nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 75 957,63 zł.]