

ZARZĄDZENIE Nr 977/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13 kwietnia 2023 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 odpowiednio w udziałach 3/4 i 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5522/290114 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym na os. Przy Arce 12 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 odpowiednio w udziałach 3/4 i 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5522/290114 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Przy Arce 12 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 odpowiednio w udziałach 3/4 i 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5522/290114 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. Przy Arce 12 w Krakowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) 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]* oraz Pana *[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]* (matki i syna) zwrotu odpowiednio w udziałach 3/4 i 1/4 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5522/290114 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 231 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00088469/0, 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. Przy Arce 12 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2032/2011 z dnia 29 czerwca 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 2032/2011 z dnia 29.06.2011 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową położoną na os. Przy Arce 12 stanowiącą działkę nr 231 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w tym na rzecz wnioskodawców 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 Pana *[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]* 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 Kucała Główny Specjalista, 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

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 przybłokowe, 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 wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 5522/290114 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 12 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 634,26 zł plus należny podatek VAT w stawce 23%.

Następnie aktem notarialnym Rep. A Nr 125/2013 z dnia 14.01.2013 r. wnioskodawcy sprzedali łącznie całą nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony na os. Przy Arce 12 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 5522/290114 części 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, nie pozostających dla nich osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

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 5522/290114 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 12 tj. od dnia 29.06.2011 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 14.01.2013 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawców powstało zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 31 078,74 zł.

Powyższa kwota 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 grudnia 2012 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 32 746,45 zł.

Zatem zobowiązanie do zwrotu bonifikaty dla wnioskodawczyni wynosi 3/4 części tej kwoty tj. 24 559,84 zł., a dla wnioskodawcy 1/4 część tej kwoty tj. 8 186,61 zł. zgodnie z wysokościami udziałów posiadanymi w nieruchomości podczas umowy zakupu gruntu od Gminy Kraków.

Pismem z dnia 7.10.2022 r. wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami swój wniosek uzasadniając m.in., iż *„Mieszkanie na os. Przy Arce 12/(...) było usytuowane na IV piętrze w bloku bez windy co sprawiało coraz większy problem z poruszaniem się (...) środki ze sprzedaży mieszkania zostały przeznaczone w dniu 16.01.2013 r. na zakup mieszkania na os. Handlowe 14/(...) w bloku z windą..* Ponadto w swoim wniosku wnioskodawcy podają, iż *„w trakcie sprzedaży i kupna biuro nieruchomości i notariusz poinformował nas że nie ma żadnych przeciwwskazań, dodatkowych opłat i bonifikat.”*

Do wniosku dołączono m.in. kopię aktu notarialnego z dnia 16.01.2013 r. zgodnie z którym wnioskodawczyni oraz wnioskodawca nabyli odpowiednio udziały 3/4 i 1/4 części w ww. lokalu mieszkalnym położonym na os. Handlowym 14 w Krakowie wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki.

Ponadto jak ustalono na podstawie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości położonej na os. Przy Arce 12 na poświadczeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” z dnia 10.01.2013 r. dotyczącym braku zadłużenia finansowego wobec spółdzielni, widnieje

adnotacja, że w dniu 29.06.2011 r. została wykupiona na własność z 98% bonifikatą działka nr 231 na której położony jest budynek na os. Przy Arce 12. Dalej w przedmiotowym akcie przywołany został przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiony stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 z dnia 9 lipca 2014 r. w której Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty m.in. w przypadku przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego, z uwagi na fakt, iż zarówno transakcja sprzedaży jak i kupna nowej nieruchomości miały miejsce w okresie poprzedzającym podjęcie powołanej uchwały. Natomiast w przedmiotowej sprawie znajduje 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 odpowiednio w udziałach 3/4 i 1/4 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji – o co wnoszą wnioskodawcy 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 8 marca 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1704/2023) oraz w dniu 22 marca 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1978/23).

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 odpowiednio w udziałach $\frac{3}{4}$ i $\frac{1}{4}$ części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 12 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta odpowiednio o kwoty : 24 559,84 zł. i 8 186,61 zł.