

ZARZĄDZENIE NR 1866/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6 lipca 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4222/290114 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. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4222/290114 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.

§ 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4222/290114 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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]* zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4222/290114 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 czerwca 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 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 Kucala 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 Kucala 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, 1113).

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 wewnątrzosiedlowe, 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 wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 4222/290114 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 484,94 zł plus należny podatek VAT w stawce 23%.

Następnie umową Rep A nr 6576/2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r. wnioskodawcy zbyli całą ww. nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony na os. Przy Arce 12 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 4222/290114 części na rzecz 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nie pozostającego dla nich osobą bliską 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.

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 4222/290114 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Przy Arce 12 tj. od dnia 29 czerwca 2011 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 6 sierpnia 2018 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawców powstało zobowiązanie do zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 23 762,13 zł.

Powyzsza kwota po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od października 2011 r. do lipca 2018 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 25 534,80 zł.

Pismem z dnia 20 listopada 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 *„Całkowitą kwotę z w/w sprzedaży przeznaczyliśmy na spłatę kredytu mieszkaniowego zakupionego przez nas mieszkania przy ul. Marii Dąbrowskiej 15a/(...) w Krakowie, które nabyliśmy od Dewelopera na podstawie aktu notarialnego (...) z dnia 31 sierpnia 2016 r, i w którym obecnie mieszkamy.*

Do momentu otrzymania od Państwa pisma (...) nie byliśmy świadomi obowiązku jaki wynika z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie znaleźliśmy też treści Uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. (...).

Od początku działaliśmy w dobrej wierze. Jedynym naszym celem było spożytkowanie pieniędzy ze sprzedaży mieszkania na os. Przy Arce 12/(...) na jak najszybszą spłatę kredytu mieszkaniowego, której dokonaliśmy niezwłocznie po otrzymaniu pieniędzy ze sprzedaży - tj. 14 sierpnia 2018 r.”

Do wniosku dołączono kopie przelewów dokumentujących m.in. wpłatę kwoty 241 000,00 zł (data księgowania 14 sierpnia 2018 r.) na konto systemowe – kredyty PLN z opisem transakcji jako nadpłata kapitału, a także kopie umów notarialnych:

- sprzedaży nieruchomości położonej na os. Przy Arce 12 z dnia 6 sierpnia 2018 r.
- akt ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz akt ustanowienia hipoteki z dnia 31 sierpnia 2016 r. dotyczącej zakupu od dewelopera dnia 31 sierpnia 2016 r. nieruchomości przy ul. Marii Dąbrowskiej w Krakowie stanowiącej lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim

udziałem w nieruchomości wspólnej (pokrycie części ceny sprzedaży nastąpiło z kredytu hipotecznego).

Przedstawiony przez wnioskodawców stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 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 przedmiotowej sprawie. 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 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 26 kwietnia 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1737/2023) oraz w dniu 17 maja 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2038/23).

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 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 o kwotę 25 534,80 zł.