

ZARZĄDZENIE NR 428/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 lutego 2024 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 70/10000 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. Piastów 41 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy w wskazanej części

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, 1463, 1688) 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 70/10000 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. Piastów 41 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy w wskazanej części.

§ 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 70/10000 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. Piastów 41 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy w wskazanej części

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, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) 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] ZWROTU połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 70/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 49/5 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, 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. Piastów 41 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 3679/2011 z dnia 22 września 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 Rep A nr 3679/2011 z dnia 22 września 2011 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową położoną na os. Piastów 41 stanowiącą działkę nr 49/5 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali, w tym na rzecz 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], 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], rodziców wnioskodawczynie 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].

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).

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 (t.j. 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 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 rodzice wnioskodawczynie nabyli udział w wysokości 70/10000 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Piastów 41 w Krakowie za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 681,92 zł netto plus podatek VAT w stawce 23%.

Następnie rodzice wnioskodawczynie aktem notarialnym Rep A nr 77/2019 z dnia 11 stycznia 2019 r. darowali swoim dzieciom (osobom bliskim) tj. wnioskodawczynie wraz z bratem Panem [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] udziały wynoszące po 1/2 części w stosunku do całości nieruchomości.

W dalszej kolejności umową Rep A nr 1038/2019 z dnia 11 kwietnia 2019 r. wnioskodawczyni sprzedała na rzecz swojego brata cały udział stanowiący jej własność wynoszący 1/2 część w nieruchomości.

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 r. 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 przez rodziców wnioskodawczyni udziału w gruncie 70/10000 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Piastów 41, tj. od dnia 22 września 2011 r. do dnia zbycia jego 1/2 części przez wnioskodawczynię jako osobę bliską pierwotnych nabywców, tj. do dnia 11 kwietnia 2019 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu połowy części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 33 414,18 zł. Połowa powyższej kwoty 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 marca 2019 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 18 259, 23 zł.

Mając powyższe na uwadze, pismem z dnia 2 listopada 2022 r. Wydział Skarbu Miasta wezwał wnioskodawczynię do zwrotu ww. kwoty.

W odpowiedzi, pismem z dnia 22 grudnia 2022 r. skierowanym do Rady Miasta Krakowa wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty, jednocześnie informując, iż „wraz z bratem (...) otrzymaliśmy mieszkanie jako i jego wszystkie przynależne części w tym grunty od rodziców w wyniku przekazania darowizny (...), a naszym kolejnym celem było uniezależnienie się w dalszej części od siebie i realne podzielenie darowizny.

W związku z czym (...) sprzedałam swoją 1/2 części mieszkania wraz z przynależnymi jemu 1/2 częściami bratu (...) by tam mógł kontynuować swoje życie, ja natomiast prawnie dnia 14.03.2020 roku Rep A Nr 1057/2020 wraz z mężem (...) zakupiliśmy nieruchomość położoną na ulicy Karola Irzykowskiego (...) w Krakowie, a wcześniej zaliczkowaliśmy ją wstępnie 11.01.2019 r i dalej zamieszkujemy z dwójką naszych nieletnich dzieci.

Nie była mi znana niestety wcześniej treść przepisu artykułu 68 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stąd też sprzedaż mieszkania miała miejsce przed upływem 10 lat od zakupu gruntu przynależącego do niego.

Nie miałam także w ów czas na celu sprzedaży 1/2 części mieszkania położonego na osiedlu Piastów 41/(...) darowanego przez rodziców osobie obcej jedynie sprawiedliwe podzielenie

się darowizną z bratem (...) i tym samym umożliwienie nam oddzielnego życia. Tym bardziej że jest to dalej miejsce naszych wspólnych rodzinnych spotkań.

Pragnę nadmienić również że pieniądze zostały zainwestowane w krótkim czasie w dom dla mojej już rodziny, byśmy mogli zapewnić wraz z mężem naszym dzieciom lepsze warunki bytowe. Ich pozyskanie oczywiście nie pokryło całości naszego zobowiązania kredytowego które na dzień dzisiejszy wynosi 400 000 zł, a jedynie dało nam możliwość jego podjęcia i zawięzania umowy. Jesteśmy więc dopiero w połowie drogi do niezależności.”

Do wniosku załączono m.in. kopie:

- przelewu sprzedaży bratu wnioskodawczyni udziału w nieruchomości położonej na os. Piastów na kwotę wskazaną w akcie notarialnym,
- przelewu kwoty stanowiącej część ceny zakupu nowej nieruchomości przez męża wnioskodawczyni,
- przelewów na roboty budowlane.

Jak ustalono na podstawie zapisów w akcie notarialnym Rep A nr 1057/2020 z dnia 14 marca 2020 r. nieruchomości położone w obr. 14 Nowa Huta tj:

- działka nr 45/18,
- udział 1/24 cz. w nieruchomości oznaczonej jako działki nr 44/10 i nr 44/11 będące wewnętrzną drogą dojazdową,
- udział 1/4 cz. w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 45/16

nabył mąż wnioskodawczyni, a w małżeństwie obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Ponadto z umowy wynika, iż działka 45/18 zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym w stanie surowym otwartym.

Przedstawiony przez wnioskodawczynię 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 – bowiem przepisy tej uchwały mają zastosowanie jedynie do beneficjentów bonifikaty a nie osób im bliskich, ponadto nabycie nastąpiło wyłącznie na rzecz męża wnioskodawczyni. W przedmiotowej sprawie 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 połowy 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 21 listopada 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa

(opinia nr 1929/2023) oraz w dniu 16 stycznia 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2256/24).

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 połowy kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Piastów 41 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 18 259,23 zł.