

ZARZĄDZENIE NR 3124/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 4 grudnia 2024r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5336/747871 części nieruchomości gruntowej, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5336/747871 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5336/747871 części nieruchomości gruntowej, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*
położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5336/747871 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 232/105 i 232/123, obręb 57, jednostka ewidencyjna Podgórze, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 2629/2015 z dnia 4 września 2015 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Aleksander Miszański

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, że Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 2629/2015 z dnia 4 września 2015 r. sprzedała z bonifikatą nieruchomości gruntową oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 232/105 i 232/123, obręb 57, jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz Wnioskodawcy 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* oraz jego ojca *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicieli 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Heleny 14.

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 2024 r. poz. 1145, 1222).

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 (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 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 ojciec Wnioskodawcy w udziale 3/4 części i Wnioskodawca w udziale 1/4 części nabyli udział w wysokości 5336/747871 części gruntu związany 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie za cenę 754,92 zł z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

W toku postępowania ustalono na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Repertorium A Nr 1151/2019 z dnia 22 lutego 2019 r., że ojciec Wnioskodawcy zmarł w dniu 04 lutego 2019 r., a spadek po zmarłym nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza na podstawie testamentu własnoręcznego, sporządzonego 2 lipca 2018 r. Wnioskodawca.

Następnie aktem notarialnym Repertorium A nr 2042/2023 z dnia 11 października 2023 r. Wnioskodawca sprzedał ww. lokal mieszkalny przy ul. Heleny 14.

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 Miejskiej Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę 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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Zgodnie z ww. ustawą 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.

W wyroku z dnia 30 czerwca 2021 r. Sygn. Akt VCSKP 62/21, Sąd Najwyższy orzekł, iż *„Zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym we wskazanym wyżej okresie, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z treści tych unormowań wynika, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej - przy nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - bonifikacie, obejmuje pierwotnych kontrahentów tych podmiotów (...) oraz osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych inter vivos pierwotnego nabywcy, o których mowa w art. 4 ust. 3b u.g.n., stały się właścicielami takiej nieruchomości w oparciu o przykładowo umowę sprzedaży lub darowizny. Unormowania te nie obejmują zatem sytuacji, w których osoba bliska stała się (...) właścicielem nieruchomości w drodze spadkobrania, a zatem wskutek zdarzenia losowego, na które nie miała żadnego wpływu. Przejście prawa własności kupionego z bonifikatą lokalu mieszkalnego na podstawie innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna, nie jest zbyciem ani nabyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b u.g.n. i nie pociąga za sobą skutku prawnego wyrażonego w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. w postaci powstania po stronie spadkobiercy pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (...) obowiązku zwrotu na rzecz Gminy kwoty równej udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji. Aktualny, także w stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., a zatem istotnym dla tej sprawy, pozostaje pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r. (III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz.82), zgodnie z którym spadkobierca pierwotnego nabywcy nie ma obowiązku zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeśli spadkobierca zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ten aprobowany przez Sąd Najwyższy w Składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną, pogląd prawny został wprawdzie wyrażony na tle art. 68 ust. 2, 2a pkt 1 i 2b u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji, o której mowa powyżej, ale ustawa nowelizująca z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie wprowadziła żadnych zmian tych regulacji.”*

W związku z tym, że od dnia nabycia udziału w nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Heleny 14 do dnia zbycia tego udziału w dniu 11 października 2023 r. nie upłynęło 10 lat, a przeniesienie własności nastąpiło na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz mając na względzie wyżej opisane stanowisko wobec nieruchomości nabytej w wyniku spadkobrania, powstało zobowiązanie zwrotu 1/4 części bonifikaty.

Kwota udzielonej bonifikaty wynosiła 36 990,95 zł. Zwrotowi przez Wnioskodawcę podlega 1/4 części udzielonej bonifikaty, co stanowi kwotę 9 247,74 zł po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosując wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) za okres od października 2015 r. do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie ww. lokalu mieszkalnego tj. września 2023 r. Kwota do zwrotu wynosi 12 076,54 zł (słownie złotych: dwanaście tysięcy siedemdziesiąt sześć złotych 54/100).

Pismem przesłanym do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 5 stycznia 2024 r. Wnioskodawca wystąpił z prośbą o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty powołując się na pkt 2a procedury zewnętrznej nr GS-46: „w przypadku gdy zachodzą okoliczności wymienione w art. 68 ust. 2a i 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączające obowiązek żądania zwrotu bonifikaty z uwagi na fakt, iż wyliczona i udzielona bonifikata na zakup mieszkania znajdującego się w Krakowie, ul. Heleny 14/[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] nr księgi wieczystej (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych jest znacznie niższa niż kwota wniesionego przeze mnie wkładu własnego przeznaczonego na zakup mieszkania zakupionego Akt Notarialny Rep A nr 144/2023 w dniu 20 marca 2023 znajdującego się w Krakowie, przy ul. Rękawka 32/[wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], nr księgi wieczystej [wylączenie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].”

Analiza aktów notarialnych:

- 1) repertorium A Nr 144/2023 z dnia 30 marca 2023 r. – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki – dot. nabycia ww. lokalu mieszkalnego przy ul. Rękawka 32;
- 2) repertorium A Nr 2042/2023 z dnia 11 października 2023 r. – umowa sprzedaży oraz protokół wydania depozytu – dot. zbycia ww. lokalu mieszkalnego przy ul. Heleny 14 wykazała, że nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. Rękawka 32 nastąpiło przed sprzedażą lokalu przy ul. Heleny 14.

W dniu 13 października 2024 r. Wnioskodawca przesłał do Wydziału Skarbu Miasta oświadczenie, że środki pozyskane ze sprzedaży ww. mieszkania przy ul. Heleny 14 przeznaczył w dużej części na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup ww. lokalu przy ul. Rękawka 32 w Krakowie. Kwota przeznaczona na częściową spłatę kredytu na zakup ww. mieszkania przy ul. Rękawka wyniosła 470 338,88 zł., na dowód czego Wnioskodawca przesłał potwierdzenie wykonania operacji obciążeniowej.

Stan faktyczny niniejszej sprawy nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. – nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie, ponieważ nabycie nowej nieruchomości nastąpiło przed zbyciem

ww. lokalu przy ul. Heleny 14, tym samym środki z jego sprzedaży nie mogły być przeznaczone na zakup wskazanego przez Wnioskodawcę lokalu.

Może być natomiast 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 ww. 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 zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi Wnioskodawca jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 24 września 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa (opinia nr 53/2024) oraz w dniu 22 października 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową i Finansów Rady Miasta Krakowa (opinia nr 118/24).

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:

- 1) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta;
- 2) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta;
- 3) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 4) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 5) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem;
- 6) odstąpienie od żądania zwrotu 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 12 076,54 zł.