

ZARZĄDZENIE Nr 926/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.04.2015 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 546/30198 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 7, położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 w Krakowie, stanowiącym własność wnioskodawców

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 546/30198 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 7, położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 w Krakowie, stanowiącym własność wnioskodawców.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 546/30198 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr 7 położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 w Krakowie, stanowiącym własność wnioskodawców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805, 822, 906 i 1200), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu - od żądania od Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 546/30198 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 862 obr. 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza objętej księgą wieczystą nr KR1P/00214293/8 związanego z lokalem mieszkalnym nr 7, położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 w Krakowie, stanowiącym własność wnioskodawców, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 2885/2013 z dnia 15.03.2013 r. przez Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta]

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Jak ustalono na podstawie dokumentów zgromadzonych przez Wydział Skarbu Miasta w przedmiotowej sprawie Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] dnia 15.03.2013 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 2885/2013 nabyli od Gminy Miejskiej Kraków udział 546/30198 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 862 obr. 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, związany z lokalem mieszkalnym nr 7 położonym w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 w Krakowie, za cenę 2 133,66 zł. Przedmiotowa cena nie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT.

Przy nabyciu wyżej wymienionego udziału w nieruchomości została udzielona bonifikata od ceny udziału w gruncie w wysokości 98%, tj. 104 549,47 zł. Wyżej wymienioną umową sprzedano działkę nr 862 zabudowaną blokiem mieszkalnym położonym przy ul. Kazimierza Wielkiego 42-52 na rzecz jej współużytkowników wieczystych – Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” oraz właścicieli 23 lokali mieszkalnych, na rzecz których ustanowiona została odrębna własność lokali, w tym na rzecz Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta].

Zgodnie z zapisem par. VII 2. ww. aktu notarialnego nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, lub jej zbycia przed upływem 10 lat. Art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami znajduje odpowiednie zastosowanie.

Pismem z dnia 15.10.2014 r. skierowanym do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] wystąpili o wyrażenie zgody na zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej w związku z nabyciem gruntu będącego w ich użytkowaniu wieczystym w przypadku zbycia lokalu i przeznaczenia środków na spłatę kredytów mieszkaniowych. Wniosek swój uzasadnili następująco: „Mieszkanie nr 7 przy ul. Kazimierza Wielkiego 42 znajduje się na czwartym piętrze. Nasz sześciolatek syn jest dzieckiem niepełnosprawnym ruchowo. W wyniku przebytej choroby (wirusowe zapalenie rdzenia kręgowego) doznał wiotkiego porażenia prawej nogi. Syn porusza się samodzielnie ale w ograniczonym stopniu. W związku z problemami z jego wychodzeniem i wchodzeniem z i na czwarte piętro, zakupiliśmy na kredyt inne mieszkanie położone na pierwszym piętrze (ul. Zakątek 6B/11) i w pobliżu szkoły integracyjnej, do której obecnie uczęszcza syn. Aktualnie jesteśmy zmuszeni utrzymywać dwa mieszkania i spłacać dwa kredyty mieszkaniowe (w czym pomagają nam rodzice), co wraz z kosztami rehabilitacji dziecka znacznie obciąża nasz budżet domowy i ogranicza naszą zdolność kredytową. Wspominamy o zdolności kredytowej ponieważ darmowa rehabilitacja jest bardzo ograniczona i większość zajęć finansujemy z własnych środków. Dodatkowo pojawiają się innowacyjne metody leczenia rzadkich schorzeń neurologicznych, do jakich należy choroba naszego dziecka,

niestety są one bardzo kosztowne i możemy w krótkim czasie być zmuszeni do zaciągnięcia kredytu na ten cel. Sprzedaż lokalu przy ul. Kazimierza Wielkiego 42/7 oraz spłata kredytu zaciągniętego na jego zakup oraz części kredytu na nasze nowe mieszkanie pozwoliłoby nam na zmniejszenie obciążeń kredytowych i umożliwiła gromadzenie środków na leczenie syna. Niestety konieczność zwrotu udzielonej bonifikaty na wykup przynależnego do lokalu gruntu ok. 100 tysięcy złotych, pozbawia tą decyzję jakiegokolwiek sensu ekonomicznego. Zwracamy uwagę na fakt, że sprzedaż mieszkania nie ma charakteru zarobkowego a jedynie ułatwi nam bieżącą rehabilitację syna i planowanie jego dalszego leczenia.”

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona jest w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805, 822, 906 i 1200).

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, zmienioną uchwałą Nr LII/504/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2004 r. 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.:

- a/ 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. /Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058/
- b/ 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.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem 2b cytowanej ustawy 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 lokal w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia od Gminy Kraków zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt a nie lokal.

Wydział Skarbu Miasta biorąc pod uwagę obowiązujący stan prawny ustalił, że w przypadku sprzedaży wyżej opisanego mieszkania wraz z gruntem, w terminie 10 lat od zbycia, kwota zwrotu bonifikaty wynosiłaby 104 549,47 zł plus waloryzacja na dzień zbycia.

Reasumując powyższe fakty po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie ustalono, że żądanie zwrotu bonifikaty od ceny sprzedaży udziału

w ww. nieruchomości gruntowej związanego z własnością lokalu mieszkalnego nr 7, położonego w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 42, wynika wprost z wyżej cytowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w powołanej ustawie za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy.

W dniu 09.07.2014 r. Rada Miasta Krakowa podjęła Uchwałę Nr CXII/1725/14 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.

W ww. uchwale Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. (z późn. zm.), od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, w następujących przypadkach:

1. zamiany lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
2. sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Przedstawiony przez Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów powołanej tej uchwały zatem nie znajdują one zastosowania w niniejszym postępowaniu.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – o co wnoszą Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] – jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr. 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Aneta Kargul – inspektor Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania/Wydział Skarbu Miasta] w dniu 12 listopada 2014 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości (opinia nr 1155/14) oraz w dniu 3 marca 2015 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową (opinia nr 52/2015) Rady Miasta Krakowa.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być 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.
Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.