

ZARZĄDZENIE Nr 193/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 27 stycznia 2022 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 166/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Gołaśka 8 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 166/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Gołaśka 8 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 166/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Gołaśka 8 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 166/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 506/51 obręb 48 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00310439/7, 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Gołaśka 8 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 15768/2010 z dnia 29.11.2010 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 w dniu 29.11.2010 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 15768/2010 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 506/51 obręb 48 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni „Podgórze” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Gołaśka 8.

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 2021 r. poz. 1899).

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 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 Wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 166/10000 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Gołaśka 8 w Krakowie za cenę 440,57 zł. netto plus podatek VAT wstawce 22% z zastosowaniem bonifikaty, co stanowi 2% wartości ww. udziału.

Następnie aktem notarialnym Rep A. Nr 670/2019 z dnia 08.03.2019 r. „umowa sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki” Wnioskodawcy zbyli ww. lokal położony w budynku przy ul. Gołaśka 8 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia 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 roku 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 art. 4 pkt 3b ww. ustawy 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.

Wobec powyższego w dniu 08.03.2019 r. powstał obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej Wnioskodawcom od ceny udziału części gruntu w kwocie 21 587,93 zł po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od grudnia 2010 r. do lutego 2019 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym tj. 08.03.2019 r. wynosi 24 194,52 zł (słownie złotych: dwadzieścia cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt cztery 52/100).

Pismem z dnia 30.12.2020 r. złożonym w Wydziale Skarbu Miasta Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty wnioskiem uzasadniając w ten sposób: *"W mieszkaniu nr (...) w budynku przy ul. Gołaśka 8 mieszkaliśmy od 1982 r. i mieszkalibyśmy zapewne dalej gdyby nie okoliczności życiowe jakie niestety nas dotknęły. Nasza młodsza córka urodzona w 1989 r. w wieku 10 miesięcy zachorowała na śmiertelną chorobę (...) szczęśliwie pokonała chorobę lecz niestety nie odzyskała całkowicie zdrowia. W chwili obecnej jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym (...) całkowicie niezdolną do samodzielnego życia, nie chodzącą, nie mówiącą, z niesprawnymi rękami (...), poruszającą się tylko na wózku inwalidzkim. Mieszkanie nr (...) w którym mieszkaliśmy znajduje się na pierwszym piętrze czteropiętrowego budynku w żadnym stopniu nie przystosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej na wózku - wąski nieduży przedpokój, niewielka łazienka, wąska nieduża kuchnia - to pomieszczenia, w których nie ma możliwości poruszania się wózkiem inwalidzkim. Dostęp do mieszkania utrudniają schody (I piętro). Z biegiem lat (wzrost wagi córki, mniejsze z wiekiem możliwości motoryczne i siłowe nas rodziców - obecnie mamy 70 i 69 lat) coraz trudniej było wciągać wózek z córką do mieszkania na 1-szym piętrze. Wobec powyższego podjęliśmy decyzję o zmianie mieszkania na mieszkanie położone na parterze z łatwiejszym do niego dostępem. W 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podgórze” (mieszkanie Gołaśka 8/(...) jest w zarządzie tej Spółdzielni) rozpoczęła budowę bloku przy ul. Gołaśka 14 w którym mieszkania na parterze mają dostęp bez jakichkolwiek schodów. Wobec powyższego podjęliśmy decyzję kupna mieszkania nr (...) położonego na parterze do którego można wjeżdżać wózkiem inwalidzkim bez żadnych problemów. Mieszkanie to dodatkowo (za zgodą Spółdzielni i projektanta) dostosowaliśmy do potrzeb osoby niepełnosprawnej poprzez powiększenie łazienki i rezygnację ze ściany pomiędzy kuchnią*

i pokojem uzyskaliśmy pomieszczenie większe dostosowane do poruszania się wózkami, do którego i łazienki zamontowaliśmy drzwi przesuwne. Mieszkanie kupione zostało przez nas na podstawie zawartej w dniu 22.09.2015 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Podgórze” umowy zobowiązującej Spółdzielnię do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. Gołaśka 14 w Krakowie, dnia 28.04.2017 r. zawartym akcie notarialnym (ksero w załączeniu) Repertorium A Numer: 5570/2017, „Ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa przeniesienia własności lokalu oraz akt ustanowienia Hipoteki” Mieszkanie kupione zostało za pieniądze przez nas zgromadzone oraz zaciągnięty kredyt hipoteczny (...). Można powiedzieć w tej sytuacji ustanowionej hipoteki, że mieszkanie nie było nasze lecz własnością Alior Banku S.A. Wobec faktu, że mieliśmy już gdzie mieszkać w warunkach braku barier architektonicznych utrudniających funkcjonowanie naszej rodziny z niepełnosprawną córką na wózku inwalidzkim podjęliśmy decyzję o sprzedaży starego mieszkania a uzyskane ze sprzedaży pieniądze przeznaczyć w części na spłatę zaciągniętego kredytu. Po sprzedaży mieszkania w dniu 02.04.2019 r. przelewem kwoty 137124,43 spłacony został kredyt hipoteczny - mieszkanie stało się naszą własnością. (...)”.

Do pisma z dnia 30.12.2020 r. Wnioskodawcy dołączyli kopię aktu notarialnego Rep. A. 5570/2017 z dn. 28.04.2017r. - dotyczącego nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. Gołaśka 14/[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 Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], potwierdzenie przelewu na kwotę 137124,43 zł tytułem spłaty kredytu, kopię orzeczenia o niepełnosprawności córki.

Przedstawiony przez Wnioskodawców stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09 lipca 2014 r., nie znajdują one zastosowania w tym postępowaniu.

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 wnoszą Wnioskodawcy jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 26.10.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1163/2021) oraz w dniu 01.12.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1367/21).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Gołaska 8 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 24 194,52 zł. |