

ZARZĄDZENIE Nr 2426/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31 sierpnia 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 4195/157485 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 4195/157485 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 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 4195/157485 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz.1899) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4195/157485 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 214/11 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta objętej księgą wieczystą nr KR1P/00307029/6, związanego z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep A Nr 4258/2010 z dnia 30.12.2010 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego dokonanej w oparciu o zgromadzone dokumenty ustalono, że w dniu 30.12.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4258/2010 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 214/11 obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] jako właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie.

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 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.:

- 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.
- 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 była udzielana w takiej wysokości aby cena jaka została 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 Wnioskodawczyni nabyła udział w wysokości 4195/157485 części w gruncie związany z lokalem mieszkalnym [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 466,13 zł plus podatek VAT w stawce 22% tj. 102,55 zł.

Na podstawie umowy sprzedaży Rep. A nr 3/2016 z dnia 04.01.2016 r. Wnioskodawczyni zbyła mieszkanie [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

wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] na os. Kazimierzowskim 4 wraz ze związanym z udziałem w gruncie na rzecz [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 wyłączył Jan Krauze 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 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 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 Kraków był grunt, a nie lokal.

Z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia tj. 30.12.2010 r. do dnia zbycia tj. 04.01.2016 r. nie upłynęło 10 lat powstał obowiązek zwrotu przez [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej na zakup udziału w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 22 121,34 zł. Powyższa kwota po jej zwaloryzowaniu, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2015 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 23924,31zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia cztery złote 31/100).

Pismem z dnia 04.10.2021 r. [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, informując iż niecałe 3 tygodnie po zbyciu lokalu mieszkalnego na os. Kazimierzowskim 4/[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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej zawarła umowę deweloperską i umowę przedwstępną objętą aktem notarialnym z dnia 22.01.2016 r. Rep A nr 588/2016. Jak podała Wnioskodawczyni „(...) *Na podstawie rzeczonyj umowy strony zobowiązały się do tego, że po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, a w tym wybudowaniu budynku, zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział w garażu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego. W § 8 powołanego aktu notarialnego określono cenę, to jest łącznie 195.700 zł.*

Ustalono również zasady wpłaty na poczet ceny, a w tym harmonogram wpłat. Z uwagi na powołane zobowiązania umowne wpłaciłam wszystkie kwoty w taki sposób, że całość kwoty 195.700 zł została przeze mnie wykorzystana do dnia 05 sierpnia 2016 roku. Zaznaczyć należy, że zapłatę części ceny, to jest 2.000 zł potwierdzono w § 8 ust. 2 aktu notarialnego. Informuję, że środki na sfinansowanie zakupu lokalu mieszkalnego na [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] pozyskałam ze sprzedaży 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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] na os. Kazimierzowskim 4. Następnie, w wykonaniu ww. umowy deweloperskiej, zawarłam umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, umowę sprzedaży objętą aktem notarialnym z dnia 24 stycznia 2017 roku (Rep. A nr 1804/2017) sporządzonym przez notariusz Agnieszkę Tomasik-Cyrulo. Wskutek realizacji wniosku wieczystoksięgowego z § 12 ww. aktu, nadano lokalowi odrębny nr księgi wieczystej to jest: KR1P/00560352/0(..)”.

Ponadto Wnioskodawczyni podaje, że nie uznaje przedmiotowego roszczenia powołując się na art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. zobowiązanie do zwrotu bonifikaty nie powstaje w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wnioskodawczyni przytacza szereg wyroków sądowych zgodnie, z którymi zastrzeżony w art. 68 ust. 2 a pkt. 5 ugn termin 12 miesięcy dotyczący wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nie wymaga natomiast przeniesienia w tym okresie własności innego lokalu lub nieruchomości w ww. terminie. Podnosi, iż za przyjęciem powyższego zapatrywania przemawia także brak możliwości ustalenia przez nabywcę lokalu daty przeniesienia prawa własności w przypadku nabycia lokalu na rynku pierwotnym od dewelopera (co zgodnie z art. 7 ust. 2 z 24.06.1994 r. ustawy o własności lokali ma miejsce po wpisaniu do księgi wieczystej gdyż wpis ma charakter konstytutywny).

Do wniosku Wnioskodawczyni przedłożyła kopię dokumentacji:

- akt notarialny z dnia 22.01.2016 r. (Rep. A nr 588/2016) umowa deweloperska i umowa przedwstępna;
- potwierdzenia przelewów z rachunków bankowych (5 zaliczek na poczet lokalu mieszkalnego oraz opłata za miejsce postojowe);
- akt notarialny z dnia 24.01.2017 r. (Rep. A nr 1804/2017) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności umowa sprzedaży oraz pełnomocnictwa;
- wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych KR1P/00550352/0 prowadzonej dla lokalu [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], zgodnie z którym właścicielami ww. lokalu pozostają [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 wyłączył Jan Krauze Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

W odniesieniu do opisanej wyżej sprawy odstąpienia od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej opłaty nie znajdują zastosowania przepisy uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z 09.07.2014 r. 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 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 08.06.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1433/2022) oraz w dniu 29.06.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1677/22).

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 w nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kazimierzowskim 4 w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 23 924,31 zł