

ZARZĄDZENIE NR 493/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 28 lutego 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 752/36702 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 752/36702 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

§ 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 752/36702 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 752/36702 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 151/2 obręb 18 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00317704/5 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 14344/2011 z dnia 15.11.2011 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 15.11.2011 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium Nr 14344/2011 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 151/2 obręb 18 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Lipska” w Krakowie w upadłości oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności, m.in. 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Myśliwskiej 72 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 (tekst jedn. 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 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.

Przedmiotową umową notarialną Państwo *[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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nabyli udział w wysokości 752/36702 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie za cenę netto 610,64 zł ustaloną z zastosowaniem bonifikaty, tj. za 2 % wartości prawa własności. Kwota udzielonej bonifikaty wynosiła 29 921,13 zł.

Następnie aktem notarialnym Rep A. Nr 3875/2019 z dnia 02.10.2019 r. „umowa sprzedaży” ww. małżonkowie sprzedali przedmiotowy lokal wraz z przynależnym mu 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, 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 po jej waloryzacji powstaje

w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat.

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 ww. ustawy 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Myśliwskiej 72, tj. od dnia 15.11.2011 r. do dnia zbycia, tj. do dnia 02.10.2019 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 29 921,13 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od grudnia 2011 r. do września 2019 r. Wymieniona wyżej kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, tj. na dzień 02.10.2019 r. r. wynosi 32 765,78 zł.

Państwo *[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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* pismem z dnia 04.01.2021 r. (data wpływu: 19.02.2021 r.) wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty, podając w uzasadnieniu, że środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe - spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na wcześniejszy zakup innego lokalu mieszkalnego w tym samym budynku. Wnioskodawcy podają:

(...) „W dniu 28.09.2017 r. aktem notarialnym Rep. A nr 7687/2017 nabyliśmy na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku nr 72 wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości (...). Cena zakupu lokalu wyniosła 330 000 zł. Na zakup tego lokalu zaciągnęliśmy kredyt w banku Pekao SA, w wysokości 297 000 zł.

Następnie w dniu 2.10.2019 r. aktem notarialnym Rep. A nr 3875/2019 r. sprzedaliśmy lokal mieszkalny 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku nr 72 przy ul. Myśliwskiej w Krakowie wraz z udziałem w działce ewidencyjnej nr 151/2 obręb 18 Podgórze, który to udział 8 lat wcześniej został nabyty od Gminy przy zastosowaniu 98% bonifikaty. Lokal wraz z udziałem w działce został przez nas sprzedany za cenę w wysokości 332 000 zł. Całość uzyskanej ceny przeznaczylismy na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] wraz z udziałem w gruncie.

(...) W naszej sprawie wszystkie środki, które uzyskaliśmy ze sprzedaży lokalu (...) wraz z udziałem w gruncie nabytym z bonifikatą, wykorzystane są na nabycie 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] poprzez spłacanie rat kredytowych zaciągniętych na zakup tego ostatniego lokalu. Chcieliśmy zaznaczyć, iż nadal jesteśmy współwłaścicielami działki nr 151/2 obręb 18 Podgórze, tej samej w której nabyliśmy wcześniej udział wraz z bonifikatą, ponieważ nasze obecne mieszkanie (...) znajduje się w tym samym budynku nr 72, w którym znajdował się poprzedni lokal (...).

Nowo nabyty lokal (...) jest przeznaczony na zaspokojenie naszych potrzeb mieszkaniowych. Nie mamy innego mieszkania. Zdecydowaliśmy się na zakup lokalu, ponieważ jego położenie w budynku jest korzystniejsze od położenia poprzedniego lokalu (...). W budynku nr 72 mieszkamy od kilkudziesięciu lat (...). Jest to nasz jedyny lokal mieszkalny, w którym znajduje się nasze centrum życiowe.”

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji ustalono, że umową sprzedaży Rep. A 3875/2019 z dnia 02.10.2019 r. wnioskodawcy sprzedali ww. lokal mieszkalny przy ul. Myśliwskiej 72 wraz z przynależnym mu udziałem w gruncie za kwotę 332 000 zł.

Natomiast w dniu 28.09.2017 r. aktem notarialnym Rep. A nr 7687/2017 „umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki” ww. małżonkowie nabyli własność 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku przy ul. Myśliwskiej 72 wraz z przynależnym mu udziałem w nieruchomości wspólnej, za kwotę 330 000 zł, a także ustanowili na nabytej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 594 000 zł na rzecz Banku Polska Kasa Opieka S.A. z siedzibą w Warszawie.

Własność ww. lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym mu udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz wnioskodawców oraz ww. hipoteka zostały ujawnione w księdze wieczystej 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Przedstawiony przez wnioskodawców stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 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 – zatem nie znajdują one zastosowania w niniejszym 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 października 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1176/2021) oraz w dniu 12 stycznia 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1431/22).

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Myśliwskiej 72 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 32 765,78 zł.