

ZARZĄDZENIE NR 902/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 22 marca 2024 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 490/19631 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. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 490/19631 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. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni.

§ 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 490/19631 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. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani [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 490/19631 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 857/1 obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, 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. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 11549/2012 z dnia 29 listopada 2012 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 Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 11549/2012 z dnia 29 listopada 2012 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 857/1 obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położoną przy ul. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj. Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz Pani [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] (wnioskodawczyni) – jako właścicielki 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].

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.

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 wewnątrzosiedlowe, 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 490/19631 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym za cenę w wysokości 1 875,46 zł netto ustaloną z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

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 Miejskiej 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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

W dniu 4 lutego 2021 r. aktem notarialnym rep. A nr 1222/2021 umową sprzedaży wnioskodawczyni zbyła przedmiotowy lokal wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz osób niebędących dla zbywającej osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zatem w związku z ww. umową sprzedaży zawartą przed upływem 10 lat od nabycia ww. udziału w nieruchomości gruntowej, po stronie wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 91 897,53 zł. Zwrotowi podlega kwota 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 2012 r. do stycznia 2021 r. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia, tj. na dzień 4 lutego 2021 r. wynosi 101 528,64 zł.

Pismem z dnia 22 września 2023 r. Pani [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] wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty, podając następujące uzasadnienie:

(...) „mieszkanie przy ulicy Kazimierza Wielkiego (...) w Krakowie, z którym związany jest udział w gruncie, pierwotnie nabył mój dziadek (...) w roku 1976. Następnie po jego śmierci, 31 marca 1995 roku stałam się właścicielem powyższej nieruchomości, wówczas jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. 12 maja 2009 r. (...) stałam się właścicielem mieszkania własnościowego. 22 listopada 2012 r. złożyłam pełnomocnictwo (...) i upoważniłam Zjednoczoną Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Piast z siedzibą w Krakowie do reprezentowania mnie przed gminą Kraków w celu nabycia od gminy działki 851/1 (...). Po blisko dziewięciu latach, tj. 4 lutego 2021 r. sprzedałam powyższe mieszkanie wraz udziałem w gruncie przedmiotowej nieruchomości. Następnie w dniu 22 kwietnia 2021 r. zgodnie z aktem notarialnym Repertorium A numer 13882/2021 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności nabyłam nieruchomość przy ulicy Gaik (...) w Krakowie od Dewelopera „Ogrody Elizjum grupa Elara – Spółka z o.o., Sp. K.”.

Zarówno mieszkanie przy ulicy Kazimierza Wielkiego, jak i mieszkanie przy ul. Gaik były lub są moją własnością osobistą, na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Po sprzedaży lokalu przy ulicy Kazimierza Wielkiego większość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczyłam na nowe mieszkanie. Ponieważ zakup mieszkania był od dewelopera, w dniu w którym go zakupiłam było w stanie deweloperskim. Wszystkie środki na wykończenie, żeby móc zamieszkać przeznaczyłam ze zbywanego lokalu. Nabywając mieszkanie przy ulicy Gaik posiłkowałam się pomostowo kredytem hipotecznym, gdyż jak wiadomo deweloperzy w trakcie budowy żądają środków finansowych zgodnie z harmonogramem wpłat. Po przeniesieniu własności i wykończeniu mieszkania dalszą część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy Kazimierza Wielkiego w kwocie 200 000 złotych przeznaczyłam na spłatę zaciągniętego kredytu hipotecznego, czyli w rzeczywistości na zakup tego, nowego mieszkania. W dniu dzisiejszym moje zadłużenie z tytułu kredytu hipotecznego wynosi około 180 000 złotych. Nie posiadam żadnych innych nieruchomości poza mieszkaniem przy ul. Gaik, w którym własność jest zarówno lokalu, jak udziału w gruncie tylko moja.

(...) lokal, a co za tym idzie udział w gruncie, do którego odnosiła się bonifikata był we własności mojej rodziny od 1976 roku, a moją własnością osobistą od 1995 r. Przez 45 lat wnosiliśmy wszelkie opłaty dotyczące użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości, najpierw mój dziadek, potem ja. Przez 26 lat byłam jedynym właścicielem tego lokalu. Udział w gruncie, który wykupiłam blisko 9 lat przed sprzedażą nie miał w mojej ocenie żadnego wpływu na cenę sprzedaży. (...) Pieniądze, które uzyskałam ze sprzedaży przewyższające kilkakrotnie bonifikatę przeznaczyłam na nowe mieszkanie, celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (...) na transakcji nic nie zarobiłam. (...) Nie posiadam

środków pieniężnych umożliwiających mi zapłatę jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu bonifikaty, której nie do końca byłam świadoma, ponieważ całą sprawą zajmowała się Spółdzielnia Mieszkaniowa Piast.

Urodziłam się w Krakowie, tu studiowałam i tu pracuję, żyję oraz płacę podatki. (...) moja codzienna praca związana jest z pomaganiem ludziom. (...)

Bardzo proszę o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty (...), gdyż nigdy nie było moją intencją zyskanie czegokolwiek, a pomoc w formie udzielonej mi bonifikaty na wykup udziału w gruncie pod budynkiem, nie miała żadnego wpływu na mój majątek osobisty.”(...)

Do wniosku dołączono kserokopie następujących dokumentów:

- akt notarialny Rep. A nr 904/95 z dnia 31 marca 1995 r. umowa przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz akt notarialny Rep. A nr 4822/2009 z dnia 12 maja 2009 r. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności – na rzecz wnioskodawczynie;
- akt notarialny Rep. A nr 11316/2012 z dnia 22 listopada 2012 r. pełnomocnictwo, w którym wnioskodawczynie wyraziła zgodę na nabycie od Gminy Miejskiej Kraków udziału w gruncie i upoważniła Zjednoczoną Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Piast” do zawarcia w jej imieniu umowy sprzedaży;
- akt notarialny Rep. A nr 1222/2021 z dnia 4 lutego 2021 r. umowa sprzedaży przez wnioskodawczynię lokalu przy ul. Kazimierza Wielkiego 22 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie, za cenę w kwocie 494 000,00 zł;
- akt notarialny Rep. A nr 13882/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 r. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa przeniesienia własności (zawarta w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 18 lipca 2019 r. Rep. A nr 19746/2019), na mocy której wnioskodawczynie nabyła 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] przy ul. Gaik w Krakowie wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie, za cenę w kwocie 452 377,01 zł brutto;
- faktura z dnia 22 kwietnia 2021 r. za usługi notarialne związane z nabyciem nowej nieruchomości na kwotę 3 148,50 zł;
- potwierdzenie przelewu przez wnioskodawczynię kwoty 200 000,00 zł w dniu 17 marca 2022 r. tytułem spłaty kredytu.

Własność ww. lokalu mieszkalnego przy ul. Gaik w Krakowie na rzecz wnioskodawczynie została ujawniona 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], powadzonej dla ww. nieruchomości.

Wnioskodawczynie ponadto wyjaśniła, że zapłata ceny za zakup mieszkania przy ul. Gaik nastąpiła przed sprzedażą nieruchomości przy ul. Kazimierza Wielkiego 22.

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały nr CXII/1725/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 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, bowiem zapłata ceny za nabycie nowej nieruchomości nastąpiła przed sprzedażą udziału w gruncie zakupionego z bonifikatą.

Natomiast w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie 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 wnioskodawczyni, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 27 lutego 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2021/2024) oraz w dniu 19 marca 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2342/24).

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:

- 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. Kazimierza Wielkiego 22 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 101 528,64 zł.