

ZARZĄDZENIE NR 904/2024
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 3747/305910 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. Aleksandry 27 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 3747/305910 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. Aleksandry 27 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 3747/305910 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. Aleksandry 27 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie

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 3747/305910 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 299/1 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, 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. Aleksandry 27 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 1109/2014 z dnia 14 kwietnia 2014 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 1109/2014 z dnia 14 kwietnia 2014 r. sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 299/1 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” 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 24 w budynku przy ul. Aleksandry [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 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.,
- 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 3747/305910 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym za cenę w wysokości 863,75 zł, 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.

Aktem notarialnym Repertorium A Nr 4930/2015 umową sprzedaży z dnia 28 maja 2015 r. wnioskodawczyni sprzedała przedmiotowy lokal wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz osoby niepozostającej dla zbywającej osobą bliską 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 42 323,55 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 maja 2014 r. do kwietnia 2015 r. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia, tj. na dzień 28 maja 2015 r. wynosi 41 943,11 zł.

Pismem z dnia 30 października 2023 r. (data wpływu do Urzędu: 7 listopada 2023 r.) Radca Prawny działająca w imieniu 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 zwrotu ww. bonifikaty, podając w uzasadnieniu:

„(...) w przypadku umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność konieczne jest jednoczesne sprzedanie udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego na ten lokal (m.in. w gruncie, na którym posadowiony jest budynek). Okoliczność ta stanowi konsekwencję systemu prawa własności, w którym właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością tego lokalu (art. 3 u. w. l.). Ustawodawca wskazuje przy tym, że ułamkowa współwłasność nieruchomości gruntowej jest związana z własnością lokalu i to w sposób nierozdzielny, tj. udział w gruncie może zostać zbyty tylko i wyłącznie z lokalem, którego ten udział dotyczy. Z perspektywy przeciętnego człowieka i jego rozumienia instytucji prawnych umowa, na mocy której zbywana czy też nabywana jest nieruchomość lokalowa, dotyczy tylko i wyłącznie tego lokalu, wiele bowiem osób nie ma świadomości, że wraz z nią nabywany jest jeszcze udział w nieruchomości wspólnej. Tak też umowę zbycia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego (...) w budynku przy ul. Aleksandry 27 rozumiała moja Klientka. Wynika to z nieposiadania przez moją Mocodawczynię wiedzy prawniczej oraz z rozbudowanego i skomplikowanego charakteru aktu prawnego regulującego powyższą materię. Gdyby bowiem moja Klientka była świadoma, że sprzedaje lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, do sprzedaży lokalu by nie doszło, ewentualnie ustalając cenę sprzedaży brałaby pod uwagę konieczność zwrotu bonifikaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto wskazać należy, iż moja Klientka zmaga się z wieloma problemami zdrowotnymi.

W dalszej części wniosku pełnomocnik wnioskodawczyni szczegółowo opisuje sytuację zdrowotną wnioskodawczyni, podając m.in. że dolegliwości, na które cierpi wnioskodawczyni, powodują konieczność podjęcia przez nią bardzo kosztownego leczenia stomatologicznego, co przekracza jej możliwości finansowe. Do wniosku dołączono dwie wstępne symulacje kosztów leczenia stomatologicznego:

- z dnia 19 października 2023 r. na łączną kwotę 71 507 zł,
- z dnia 28 września 2023 r. na łączną kwotę 48 062 zł

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 – zatem nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

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 5 marca 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2053/2024) oraz w dniu 19 marca 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2349/24).

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. Aleksandry 27 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 41 943,11 zł.