

ZARZĄDZENIE NR 919/2024
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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6444/1006779 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 25 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie we wskazanej części

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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6444/1006779 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 25 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie we wskazanej części.

§ 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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6444/1006779 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 25 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni we wskazanej części

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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6444/1006779 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 137/37 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 25 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 4341/2013 z dnia 16 grudnia 2013 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 4341/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r. sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 137/37 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] (w udziale 2/3 cz.) oraz Pana [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 udziale 1/3 cz.) 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. Aleksandry 25.

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 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 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] oraz Pan [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 6444/1006779 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym (w udziałach odpowiednio 2/3 cz. i 1/3 cz.) za cenę w wysokości 896,05 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 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.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 320/2014 umową zamiany z dnia 21 lutego 2014 r. 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] (rodzice wnioskodawczynie) przenieśli 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] (wnioskodawczynie) własność udziału 2/3 części w ww. lokalu mieszkalnym przy ul. Aleksandry 25 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie, w zamian za co wnioskodawczynie przeniosła na rzecz swoich rodziców spółdzielcze własnościowe prawo do 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 Krakowie.

Następnie wnioskodawczynie - jako właścicielka – zawarła w dniu 12 lutego 2020 r. akt notarialny Rep. A nr 1620/2020 umowę sprzedaży, na mocy której zbyła przysługujący jej udział 2/3 części w ww. lokalu mieszkalnym przy ul. Aleksandry 25 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz osób niepozostających 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 wnioskodawczynie – jako osoby bliskiej pierwotnych nabywców (jej rodziców) – powstało zobowiązanie do zwrotu 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 43 906,26 zł. Zwrotowi podlega 2/3 części kwoty 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 stycznia 2014 r. do stycznia 2020 r. Powyższe 2/3 części po zwaloryzowaniu na dzień zbycia, tj. na dzień 12 lutego 2020 r. wynosi 30 842,95 zł. Pismem z dnia 3 października 2023 r. Wydział Skarbu Miasta wezwał wnioskodawczynię do zwrotu ww. kwoty zwaloryzowanej bonifikaty.

Sprawa zwrotu pozostałej części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty (tj. 1/3 cz.) udzielonej przy sprzedaży udziału związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym, rozpatrywana jest odrębnie.

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] pismem z dnia 24 października 2023 r. (data wpływu do Urzędu: 6 listopada 2023 r.) wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty, podając w uzasadnieniu:

„(...) wszystkie środki otrzymane ze sprzedaży nieruchomości gruntowej oraz powiązanego z nią lokalu mieszkalnego przeznaczone zostały na zakup innej nieruchomości.

Ze względu na fakt, iż w/w nieruchomość gruntowa jest stale i nierozzerwalnie powiązana z lokalem mieszkalnym, którego sprzedaż była niezbędna do sfinansowania zakupu innej nieruchomości, konieczne było dokonanie sprzedaży obu tych dóbr w całości i jednocześnie. Niestety ze względu na kompletny brak współpracy pomiędzy moim bankiem (którego zabezpieczeniem był wpis do Księgi Wieczystej) a bankiem Kupujących, konieczne było zakupienie w pierwszej kolejności innej nieruchomości i wpisanie w jej Księgę Wieczystą zabezpieczenia na rzecz banku PKO BP, a dopiero w drugiej kolejności możliwe było

podpisanie umowy sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego (wraz z gruntem) i uruchomienie kredytu Kupujących. Odwrócenie kolejności podjętych działań zostało na mnie wymuszone poprzez działania obu banków, wobec których byłam praktycznie bezsilna, a cała operacja zajęła niemal 6 miesięcy. Pieniądze odkładane na kształcenie syna, przyjęcie ślubne oraz fundusz remontowy musiałam przeznaczyć na zakup nowej nieruchomości, a środki otrzymane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (wraz z gruntem) z ul. Aleksandry zostały po realizacji transakcji zwrócone na konto z przeznaczeniem na ww. cele. (...)

W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami zwracam się z uprzejmą prośbą o anulowanie konieczności zwrotu ww. bonifikaty.”(...)

Do wniosku dołączono kserokopię aktu notarialnego Rep. A nr 2244/2019 z dnia 27 września 2019 r. „*umowę sprzedaży oraz protokół wpłaty i wypłaty z depozytu*”, na mocy której wnioskodawczyni nabyła własność w udziale 1/2 części nieruchomości położonej w Krakowie, [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] zabudowanej budynkiem 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] za cenę w kwocie 200 000 zł.

Własność 1/2 części ww. nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni 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], prowadzonej dla ww. nieruchomości.

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 nabycie nowej nieruchomości nastąpiło przed zbyciem 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 2/3 części 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 2052/2024) oraz w dniu 19 marca 2024 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2348/24).

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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Aleksandry 25 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 30 842,95 zł.