

ZARZĄDZENIE NR 2712/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 września 2021r.

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 3794/747871 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

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) 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 3794/747871 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 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 3794/747871 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* *[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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy**

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), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551, 1561) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3794/747871 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 232/105 i 232/123 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300551/5 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2629/2015 z dnia 04.09.2015 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 04.09.2015 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2629/2015 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 232/105 i 232/123 obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właściciela 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Heleny 14 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 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

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 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 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 umowę notarialną 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nabył udział w wysokości 3794/747871 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym w budynku przy ul. Heleny 14 w Krakowie za cenę z bonifikatą, tj. za 2% wartości udziału w wysokości 536,76 zł. Kwota udzielonej bonifikaty wynosiła 26 301,29 zł.

Następnie aktem notarialnym Rep. A Nr 15498/2018 z dnia 01.08.2018 r. „umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki” wnioskodawca sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z przynależnym mu udziałem w gruncie na rzecz osób nie będących dla niego osobami bliskimi.

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.

Z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia od Gminy Miejskiej Kraków udziału w gruncie związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Heleny 14 w Krakowie tj. od dnia 04.09.2015 r. do dnia jego zbycia w drodze umowy sprzedaży, tj. do dnia 01.08.2018 r. nie upłynęło 10 lat, , po stronie 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 Starszy Inspektor, 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 26 301,29 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 października 2015 r. do lipca 2018 r. Wymieniona wyżej kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, tj. na dzień 01.08.2018 r., wynosi 26 772,50 zł.

Pismem z dnia 19.08.2020 r. 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty, swoją prośbę uzasadniając następująco:

„W lutym 2010 roku kupiłem mieszkanie (...) przy ul. Heleny 14 w Krakowie za cenę 180 tys. zł. Następnie w lutym 2014 roku zakupiłem z żoną na kredyt dom w miejscowości Zalas obok Krakowa. W dniu 4 września 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Bieżanów” działając w moim imieniu nabyła na moją rzecz z bonifikatą udział (...) w gruncie związany z lokalem mieszkalnym, którego byłem właścicielem.

W dniu 1 sierpnia 2018 roku z powodów osobistych (...) zostałem zmuszony do sprzedaży mojego mieszkania, za cenę 192 tys. zł.

Pod koniec marca 2018 roku moja żona trafiła do szpitala z podejrzeniem występowania poważnych wad u naszego nienarodzonego jeszcze dziecka. Lekarze nie byli w stanie przedstawić dokładnej diagnozy i rokowań co do leczenia i rehabilitacji, ale byli pewni, że będzie taka konieczność. W zaistniałych okolicznościach w kwietniu 2018 roku podjąłem decyzję o sprzedaży przedmiotowego mieszkania, by środki zaoszczędzone na spłatę kredytu na mieszkanie przy ul. Heleny móc przeznaczyć na leczenie i rehabilitację dziecka. Działanie to było konieczne, ponieważ w tamtym czasie spłacałem dwa kredyty. Mój syn urodził się ze zdiagnozowanym (po narodzinach) Zespołem Edwardsa. Ostatecznie wady rozwojowe spowodowały, że zmarł w czerwcu 2018 roku. Było to bardzo traumatyczne zdarzenie dla mojej rodziny. (...)

Ponieważ udział w gruncie był związany z przedmiotowym mieszkaniem, zmuszony byłem do zbycia go razem z mieszkaniem. Chciałbym jednak wskazać, że samo mieszkanie nabyłem za cenę 180 tys. zł, zaś sprzedałem już z udziałem w gruncie jedynie o 12 tys. zł drożej. To oraz fakt iż wartość posiadanego przeze mnie mieszkania (biorąc pod uwagę rynek nieruchomości w Krakowie), zdecydowanie wzrosła w ciągu ośmiu lat od zakupu potwierdza, że sprzedaż nie była dokonywana w celu wzbogacenia się, a była dla mnie ostatecznością podyktowaną ważnymi potrzebami rodzinnymi.

Ponadto środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie w całości przeznaczyłem na raty kredytu, zaciągniętego uprzednio na zakup nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, a to domu w miejscowości Zalas.

(...) Aktualnie spłacam drugi kredyt, a dodatkowo w związku z epidemią COVID-19 moja żona w kwietniu tego roku straciła pracę i nie posiadam środków pieniężnych pozwalających mi na zwrot kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie."

Do wniosku dołączono:

- dokumentację medyczną dot. stanu zdrowia dziecka wnioskodawcy oraz kopie aktów urodzenia i zgonu dziecka;
- zezwolenie Banku Ochrony Środowiska z dn. 31.08.2018r. na wykreślenie hipoteki potwierdzające całkowitą spłatę kredytu na zakup lokalu mieszkalnego;
- akt notarialny Rep A nr 2224/2014 z dnia 14.02.2014 r. dot. zakupu lokalu nieruchomości położonej w miejscowości Zalas, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- akt notarialny Rep. A Nr 15498/2018 z dnia 01.08.2018 r. umowa sprzedaży lokalu przy ul. Heleny 14 wraz z przynależnym mu udziałem w gruncie.

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji ustalono, że aktem notarialnym Rep. A Nr 15498/2018 z dnia 01.08.2018 r. „umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki” wnioskodawca sprzedał ww. lokal mieszkalny przy ul. Heleny 14 wraz z przynależnym mu udziałem w gruncie za kwotę 192 000 zł. Zgodnie z § 5 pkt 2 ww. umowy kwotę 143 000 zł strona kupująca zobowiązała się zapłacić celem całkowitej spłaty kredytu hipotecznego strony sprzedającej.

Natomiast w dniu 14.02.2014 r. aktem notarialnym Rep. A nr 2224/2014 pn. „umowa sprzedaży oraz umowa ustanowienia służebności” wnioskodawca wraz z żoną nabył nieruchomość położoną w miejscowości Zalas, gmina Krzeszowice, stanowiącą działkę 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, za kwotę 370 000 zł. W § 5 ww. aktu notarialnego Sprzedający potwierdził otrzymanie od Kupujących części ceny w kwocie 50 000 zł, resztę ceny sprzedaży w kwocie 320 000 zł Kupujący zobowiązali się zapłacić w terminie do 03.04.2014 r. ze środków z udzielonego im kredytu bankowego.

Własność ww. nieruchomości na rzecz wnioskodawcy i jego żony 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 Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Przedstawiony przez wnioskodawcę 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 wnosi wnioskodawca, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 8 czerwca 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 973/2021) oraz w dniu 1 września 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1193/21).

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 położonym przy ul. Heleny 14 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 26 772,50 zł.