

ZARZĄDZENIE Nr 3120/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 4 listopada 2021 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 od obojga wnioskodawców po 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 2260/230605 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Albertyńskim 15 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 od obojga wnioskodawców po 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 2260/230605 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Albertyńskim 15 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach.

§ 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 od obojga wnioskodawców po 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 2260/230605 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Albertyńskim 15 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu po 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 2260/230605 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 60/10 obr. 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00300411/2, 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Albertyńskim 15 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 7086/2009 z dnia 9.12.2009 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż w dniu 9.12.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 7086/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 60/10 obr 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **wraz z synem Panem** *[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 Agnieszka Kucała 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku os. Albertyńskim 15.

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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. 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 wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

- 1) 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.
- 2) 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 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 wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 2260/230605 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os Albertyńskim 15 w Krakowie za cenę z bonifikatą w wysokości 237,01 zł w tym podatek VAT w stawce 22% tj. 42,74 zł. - tj. za 2% wartości udziału w gruncie.

Następnie umową z dnia 26.11.2018 r. Rep A nr 6083/2018 wnioskodawcy zbyli ww. nieruchomość 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*, nie będącej dla nich osobą bliską w rozumieniu przepisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

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.

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 w gruncie 2260/230605 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Albertyńskim 15 tj. od dnia 9.12.2009 r. do dnia jego zbycia tj. 26.11.2018 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawców powstało zobowiązanie do zwrotu po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 9 519,29 zł. Należna do zwrotu przez każdego z obojga wnioskodawców 1/2 część powyższej kwoty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od stycznia 2010 r. do października 2018 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 5 419,17 zł.

Mając powyższe na uwadze pismami z dnia 16. 07.2020 r. Wydział Skarbu Miasta wystąpił do wnioskodawców z prośbami o złożenie wyjaśnień w ww. sprawie pod rygorem naliczenia żądanych kwot.

W odpowiedzi wnioskodawca pismem z dnia 17.08.2020 r. (uzupełnionym dnia 2.10.2020 r.) a wnioskodawczyni pismem z dnia 17.08.2020 r. wystąpili z wnioskami o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty.

Wnioskodawca (syn) uzasadnił swój wniosek faktem, iż środki pozyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone zostały w stu procentach na cele mieszkaniowe - na spłatę kredytu hipotecznego mieszkania.

Natomiast wnioskodawczyni (matka) poinformowała, iż środki pozyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczyła również na cele mieszkaniowe - na spłatę kredytu hipotecznego mieszkania syna.

Do wniosku wnioskodawca dołączył kopie aktu notarialnego dokumentującego sprzedaż ww. mieszkania oraz m.in. kopie wykonania przelewów:

- na kwotę 107 000 zł z dn. 28.11.2018r. z opisem wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego
- na kwotę 28 000 zł z dn. 28.08.2019 r. z opisem spłata kredytu hipotecznego

- na kwotę 19 400 zł z dn. 14.05.2019 r. z opisem wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego
- na kwotę 9 100 zł z dn. 10.06.2019 r. z opisem na spłatę hipoteki.

Przedmiotowe przelewy wykonano na konto Pani [wylączenie 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 Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]. Na odwrócie jednego z przelewów wnioskodawca podał, iż ww. osoba to jego żona z którą pozostają we wspólnocie majątkowej od 2015r.

Do wniosku dołączono również przelewy z konta żony wnioskodawcy (konto systemowe – kredyty pln.) opisane jako nadpłata kapitału, odpowiadające ww. przelewom wnioskodawcy (kwoty równe lub wyższe wykonane w przybliżonym okresie czasu).

Ponadto analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że w akcie notarialnym sprzedaży mieszkania z dn. 26.11.2018 r. do zapłaty reszty ceny w wysokości 175 000 (pozostała kwota 5 000,00 zł została zapłacona przez kupującą wcześniej) zostało podane konto wnioskodawcy, którego numer widnieje również na przedłożonych przelewach.

W swoich pismach wnioskodawcy powołują się na art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując, iż w ich przypadku zastosowanie ma 5 letni okres po którym zobowiązanie do zwrotu udzielonej bonifikaty ustaje.

Przedmiotowy przepis nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie, gdyż odnosi się wyłącznie do zbycia lokalu mieszkalnego i nie ma podstaw do przyjęcia innej interpretacji niż wynikająca literalnie z przepisu. Minister Infrastruktury, w piśmie z dnia 30.03.2011 r. podzielił ww. stanowisko informując, że „...odnośnie zwrotu bonifikaty, w przypadku gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości gruntowej, związany z własnością lokalu mieszkalnego stanowiącego pierwotnie własność spółdzielni mieszkaniowej, (...) istotnym jest, że bonifikata została udzielona od ceny udziału w nieruchomości gruntowej, a nie od ceny lokalu. Zatem stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty w przypadku, gdy zbycie udziału w nieruchomości gruntowej, nastąpiło przed upływem 10 lat od dnia nabycia udziału od gminy.”

O powyższym wnioskodawcy poinformowani zostali pismami z dn. 15.09.2020 r.

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 przedmiotowej sprawie. Przedmiotowy wniosek 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 w/w 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 15 czerwca 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 987/2021) oraz w dniu 6 października 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1247/21).

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 od obojga wnioskodawców po 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 2260/230605 nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Albertyńskim 15 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców we wskazanych częściach, nie zwiększy dochodów Miasta o kwoty dwa razy po 5 419,17 zł.