

ZARZĄDZENIE Nr 1334/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17 maja 2022 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 283/170265 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. Tysiąclecia 6 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 283/170265 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. Tysiąclecia 6 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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 283/170265 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. Tysiąclecia 6 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyni**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwala 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 283/170265 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 20/17 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00308553/5, 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Tysiąclecia 6 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 726/2016 z dnia 14.03.2016 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 14.03.2016 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 726/2016 sprzedała nieruchomość gruntową, położoną na os. Tysiąclecia 3, 5, 6, 10, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 20/17 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz wnioskodawczyni 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] 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku os. Tysiąclecia 6.

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 2021 r. poz. 1899).

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.:

- 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 umowę notarialną wnioskodawczyni nabyła udział w wysokości 283/170265 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os Tysiąclecia 6 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 324,23 zł.

Następnie aktem notarialnym Rep. A Nr 1653/2016 z dnia 27.04.2016 r. wnioskodawczyni zbyła 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] całą ww. nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położonym na os. Tysiąclecia 6 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie.

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.

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 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.

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 283/170265 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 6 w Krakowie tj. od dnia 14.03.2016 r do dnia jego zbycia 27.04.2016 r. nie upłynęło 10 lat, 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 15 887,11 zł.

Zwrotowi przez wnioskodawczynię podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym w tym przypadku kwota nie będzie podlegała waloryzacji z uwagi na fakt, iż transakcja sprzedaży lokalu wraz z udziałem w gruncie odbyła się w kwietniu 2016 r., a zatem miesiącu następującym po marcu 2016 r tj. miesiącu wykupu gruntu od Gminy Miejskiej Kraków. Zatem należna kwota do zwrotu wynosi 15 887,11 zł.

Pismem z dnia 17.05.2021 r. wnioskodawczyni działając przez pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty.

Pełnomocnik we wniosku złożył wskazane niżej wyjaśnienia.

Wnioskodawczyni „jako urodzona w lutym 1925 r. ma obecnie ponad 96 lat. Od 3 lat mieszka w prywatnym domu opieki (...). W państwowych domach opieki w Warszawie i jej okolicach nie ma wolnych miejsc. Pani (...) nie ma bliskiej rodziny, która mogłaby się nią zaopiekować. Jej przyrodnia siostra w wieku 83 lat jest również emerytką.

Ja (przyp. red. - pełnomocnik) jestem jej przyrodnim ciotecznym szwagrem (ożeniłem się z cioteczną siostrą wspomnianej wyżej siostry przyrodniej) i też mam 83 lata.(...).

Pobyt Pani (...) w domu opieki jest finansowany z jej emerytury oraz z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nr (...) w budynku Osiedle Tysiąclecia 6 w Krakowie. Z tych pieniędzy pokrywane są także koszty leczenia Pani (...).

W tej sytuacji wnioskuję w imieniu (...) o odstąpienie od żądania zwrotu kwoty bonifikaty, o której mowa w Waszym piśmie.”

Ponadto pełnomocnik w swoim piśmie udzielił informacji, że nabywcy ww. lokalu nie są dla wnioskodawczyni osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiony przez wnioskodawczynię 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 przepisy tej uchwały nie znajdują 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 30 marca 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1372/2022) oraz w dniu 13 kwietnia 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1579/22).

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 kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 6 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 15 887,11 zł.