

ZARZĄDZENIE Nr 54/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13.01.2020 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 11/1000 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 11/1000 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 11/1000 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od *[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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 11/1000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 223/6 o pow. 0,2091 ha, obręb 42 jednostka ewidencyjna Krowodrza, obj. księgą wieczystą KR1P/00335161/8, 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 6809/2009 z dnia 16.07.2009 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 6809/2009 z dnia 16.07.2009 r. sprzedała nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 223/6 o pow. 0,2091 ha, obręb 42 jednostka ewidencyjna Krowodrza położoną przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały-Zachód” w Krakowie i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz *[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 Joanna Popiołek 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 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 wewnętrzne, 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 pkt. 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.

Powołaną wyżej umowę z dnia 16.07.2009 r. *[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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* nabyli udział w wysokości 11/1000 cz. związany z lokalem 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie położonym na przedmiotowej nieruchomości gruntowej, za cenę z bonifikatą w wysokości 324 zł 31 gr. netto plus 22% podatek VAT w wysokości 71 zł 35 gr.

Następnie w dniu 3.04.2019 r. aktem notarialnym Rep A. 908/2019 *[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*

Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] sprzedali lokal mieszkalny przy ul. Kluzeka 5/*[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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w Krakowie wraz z przynależnym do niego udziałem w gruncie w wysokości 11/1000 cz. w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, udzielona nabywającemu bonifikata podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia. W tym przedmiocie wnioskodawcy złożyli oświadczenie w ww. akcie notarialnym.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego 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 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobą 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 nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt a nie lokal.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 68 ust. 2b u.g.n. Gminie Miejskiej Kraków przysługuje od wnioskodawców zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału 11/1000 części w gruncie wynosiła 15 891 zł 40 gr. Zwrotowi przez wnioskodawców podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od sierpnia 2009 r. do marca 2019 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota wynosi: 18 254 zł 80 gr.

Pismem z dnia 15.05.2019 r. oraz z dnia 22.07.2019 r. *[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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* wystąpili o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych udziału w gruncie wynoszącego 11/1000 cz. części w gruncie 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Kluzeka 5 w Krakowie.

W piśmie z dnia 15.05.2019 r. wnioskodawcy podają: „Ze względów rodzinnych i losowych byliśmy zmuszeni do sprzedaży tego mieszkania w dn. 03.04. 2019 (Rep. A nr. 908/2019, (...)) tj. na około trzy miesiące przed upływem dziesięcioletniego okresu wymienionego w akcie umowy z dn. 16.07.2009. Pragniemy zaznaczyć, że faktycznie weszliśmy w posiadanie tego mieszkania w roku 2001, tj. 19 lat temu, zaś kolejne późniejsze, wyżej wymienione formalności potwierdzały i porządkowały ten stan rzeczy. Padliśmy więc ofiarą załatwiania przez Spółdzielnię spraw terenowo-prawnych na gruntach Gminy Kraków

w sposób wadliwy. Mieszkanie to nigdy nie było wykorzystywane do celów komercyjnych. Obecnie oboje jesteśmy emerytami o przychodach znacznie poniżej średniej krajowej. Miejscem naszego stałego zamieszkania są Gliwice.”

W piśmie z dnia 22.07.2019 r. wnioskodawcy informują: „Zwracamy uwagę, iż zbywana nieruchomości, a to lokal mieszkalny 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] na ulicy Kluzeka 5 pozostawała w naszej dyspozycji jako przedmiot własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego od 2001 roku a w 2005 roku doszło do ustanowienia na naszą rzecz odrębnej własności lokalu wraz z udziałem 11/1000 w częściach wspólnych. Oznaczało to, że staliśmy się współwłaścicielami nieruchomości, w tym gruntów pozostających w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały - Zachód”. W 2009 roku, z inicjatywy Spółdzielni, w ówczesnym stanie prawnym odrębni właściciele nie nabyli w/w gruntów lecz przekształcili użytkowanie wieczyste we własność. Należy tu podkreślić, iż udział w gruncie nie ma charakteru samoistnego lecz jest związany z prawem do lokalu. Obrót zatem samym terenem nie jest możliwy bez obrotu mieszkaniem i nie jest też możliwe zniesienie współwłasności w przypadku odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Zbycie nieruchomości przy ulicy Kluzeka 5/[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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] nastąpiło zatem po upływie 10 lat od chwili ustanowienia odrębnej własności wraz z udziałem w częściach wspólnych, w tym w gruncie, a w 2009 roku nie nabyliśmy gruntu od Gminy, gdyż niemożliwy jest samoistny obrót gruntami pod budynkami wielomieszkaniowymi. Zbycie lokalu w kwietniu 2019 roku nastąpiło z przyczyn osobistych, gdyż z uwagi na wiek i stan zdrowia jesteśmy zmuszeni ograniczyć naszą aktywność do stałego miejsca zamieszkania, a środki finansowe przeznaczyć na leczenie i zapewnienie sobie opieki osób trzecich. Z tego względu wpłata bonifikaty w tak znacznej wartości wraz z udziałem w gruncie niebędącym samoistnym gruntem budowlanym jest nieuzasadnioną restrykcją w stosunku do spółdzielcy dysponującego lokalem od 2001 roku. Zwracamy się z prośbą o jak najszybsze rozpatrzenie naszego wniosku, z uwagi na konieczność podjęcia działań pozwalających na stosowne dyspozycje finansowe związane z niniejszym postępowaniem. Dodać należy, iż w momencie zbywania lokalu obowiązywało już nowe uregulowanie w kwestii zniesienia pojęcia użytkowania wieczystego i zapewnienia spółdzielcom prawa własności gruntów na których posadowione są ich nieruchomości. Wyrażamy nadzieję, iż przy podjęciu stosownej uchwały o odstąpieniu od zwrotu bonifikaty Rada Miejska kierować się będzie nie tylko literą prawa ale także jej duchem.”

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.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być 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.

Ustawodawca wprowadzając ten przepis miał na uwadze różnorodne sytuacje, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy.

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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnoszą wnioskodawcy jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 22 października 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 321/19) oraz w dniu 17 grudnia 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 436/19).

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 Miastu,
- 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 w 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 Joanna Popiołek Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Kluzeka 5, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 18 254 zł 80 gr.]