

ZARZĄDZENIE NR 429/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 22 lutego 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5751/1006338 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. Spółdzielców 17 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 2020 r. poz. 713, 1378) 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 5751/1006338 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. Spółdzielców 17 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 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 5751/1006338 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. Spółdzielców 17 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 2020 r. poz. 713, 1378), 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) 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 5751/1006338 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 240/10 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00390398/1 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. Spółdzielców 17 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 20887/09 z dnia 18.12.2009 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 18.12.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 20887/09 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 240/10 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” 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. Spółdzielców 17.

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 (t.j. 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 umową 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 5751/1006338 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym w budynku przy ul. Spółdzielców 17 w Krakowie za cenę z bonifikatą w wysokości 740,60 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 162,93 zł.

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.

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.

Uchwałą Nr CIX/1639/14 z dnia 11 czerwca 2014 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na odstąpienie 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]* od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5751/1006338 części w nieruchomości gruntowej związanego z wyżej opisanym lokalem, pod warunkiem udokumentowania przeznaczenia w ciągu 12 miesięcy środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Następnie umową Rep A. Nr 229/2017 z dnia 04.01.2017 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]* sprzedał ww. nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny usytuowany w budynku nr 17 przy ul. Spółdzielców w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej.

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]* nie dotrzymał warunku określonego w uchwale Rady Miasta Krakowa nr CIX/1639/14 z dnia 11.06.2014 r. tj. nie przeznaczył w ciągu 12 miesięcy środków uzyskanych ze sprzedaży na nabycie innego lokalu albo nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5751/1006338 części związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym w budynku przy ul. Spółdzielców 17 w Krakowie tj. od dnia 18.12.2009 r. do dnia jego zbycia, tj. do dnia 04.01.2017 r. nie upłynęło 10 lat, rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 36 289,20 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 stycznia 2010 r. do grudnia 2016 r. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 40 025,71 zł.

Pismem z dnia 02.08.2019 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]* został wezwany do zwrotu ww. zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Dnia 16.08.2019 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 od niego zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, iż (...) „W styczniu 2018 r. - zgodnie z wymaganiem przeznaczenia w ciągu 12 miesięcy środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na nabycie innego lokalu mieszkaniowego albo nieruchomości na cele mieszkaniowe zawartym w uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. (Nr CIX/1639/14) - zawarłem umowę rezerwacyjną nr 21/SO/DS/ET/18 ze spółką z o.o. Port Praski, mocą której zobowiązałem się do dokonania zakupu samodzielnego lokalu mieszkalnego *[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]*, położonego w Warszawie przy ul. Sierakowskiego 5 (w zał. umowa rezerwacyjna z dnia 9 stycznia 2018 r.).

Niestety, z przyczyn leżących po stronie dewelopera (Port Praski sp. z o.o.), z powodu wprowadzenia mnie przez niego w błąd, zmuszony byłem w marcu 2018 r. odstąpić od nabycia wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego (w załączeniu moje pismo skierowane do dewelopera z dnia 16 marca 2018 r.). Potwierdzeniem moich wątpliwości było zwrócenie przez dewelopera, zgodnie z moim żądaniem, całości uiszczonej kwoty opłaty rezerwacyjnej. Powyższa sytuacja

była bezpośrednią przyczyną przekroczenia przeze mnie terminu określonego w treści powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r.

Pragnę jednocześnie dodać, że przekroczenie to nastąpiło bez winy z mojej strony. Staralem się bowiem podejmować od chwili sprzedaży mieszkania położonego w Krakowie przy ul. Spółdzielców (...) aktywne działania w celu nabycia lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości, pozwalającego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych moich i mojej rodziny.

Pragnę jednocześnie poinformować, że jestem zatrudniony w pełnym wymiarze czasu pracy w [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] i mój ośrodek aktywności życiowej znajduje się w Warszawie. Niestety ceny nieruchomości w stolicy oraz okolicy są znacznie wyższe niż w Krakowie, dlatego znalezienie nieruchomości, która zaspokoiłaby nasze potrzeby mieszkaniowe, w tym najstarszych członków rodziny, którzy noszą się z zamiarem mieszkania razem z nami, na którą byłoby mnie stać, było niezwykle trudne. Dlatego też, po nieudanej próbie zakupu mieszkania w Warszawie, zdecydowałem się podjąć intensywne działania w celu zakupu nieruchomości w podwarszawskiej miejscowości, tj. w Zielonce, gdzie stawki za metr kwadratowy są znacznie niższe niż w stolicy, co udało mi się sfinalizować w styczniu 2019 r.

Jednocześnie proszę uprzejmie o wzięcie pod uwagę, że konieczność zwrotu wysokiej kwoty bonifikaty byłaby dla mnie znaczącym uszczerbkiem finansowym, który utrudniłby mojej rodzinie zasiedlenie nieruchomości (jej wykończenie ze stanu deweloperskiego). Dodam przy tym, że moje zasoby finansowe są bardzo ograniczone - jako pracownika sfery budżetowej, tj. instytucji państwowej, której budżet został w ostatnich latach obniżony do poziomu z 2012 r., zaś moje wynagrodzenie, pomimo inflacji, pozostaje nadal na poziomie ustalonym w roku 2007."

Wnioskodawca dołączył do akt sprawy kopię aktu notarialnego Rep. A 317/2019 z dnia 24.01.2019 r. „umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowę o korzystaniu z nieruchomości wspólnej, umowy sprzedaży udziałów w nieruchomościach (drogach wewnętrznych)”, zgodnie z którym wnioskodawca nabył lokal mieszkalny [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 miejscowości Zielonka, objęty księgą wieczystą [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], wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

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.

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.

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 5 maja 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 519/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 845/21).

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. Spółdzielców 17 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 40 025,71 zł.