

ZARZĄDZENIE NR 681/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 16 marca 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5812/1793432 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. Nowosądeckiej 13 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części**

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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5812/1793432 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. Nowosądeckiej 13 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części.

§ 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 1/2 części
zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5812/1793432
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. Nowosądeckiej 13 w Krakowie, stanowiącym
poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części**

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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5812/1793432 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 89/13 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00182449/3, 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. Nowosądeckiej 13 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 16223/2010 z dnia 27.05.2010 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 27.05.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 16223/2010 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 89/13 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym 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 Aneta Kargul Starszy Inspektor, 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 Aneta Kargul Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Nowosądeckiej 13.

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 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 Państwo *[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]* nabyli udział w wysokości 5812/1793432 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Nowosądeckiej 13, za cenę z bonifikatą w wysokości 930,99 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 204,82 zł.

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.

W dniu 25.07.2012 r. aktem notarialnym Rep A Nr 8552/2012 małżonkowie *[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]* zbyli ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz osób nie będących ich osobami bliskim. W dniu 08.02.2013 r. zmarła 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 Aneta Kargul Starszy Inspektor, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5812/1793432 części związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym przy ul. Nowosądeckiej 13 w Krakowie tj. od dnia 27.05.2010 r., do dnia jego zbycia w drodze umowy sprzedaży, tj. do dnia 25.07.2012 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 46 102,78 zł. Zwrotowi przez 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]* podlega 1/2 część kwoty 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 czerwca 2010 r. do czerwca 2012 r. Powyższa 1/2 część kwoty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, tj. na dzień 25.07.2012 r., wynosi 24 995,78 zł.

Pozostała 1/2 część kwoty zwrotu bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy po zmarłej żonie wnioskodawcy, stanowi przedmiot odrębnego postępowania.

Pismem z dnia 04.10.2018 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 aktualną sytuacją rodzinną i finansową: (...), „Do sprzedaży lokalu w lipcu 2012 r. zmusił nas nawrót choroby nowotworowej żony (...). Nie mając środków na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w maju 2011 r. na budowę domu przy ul. Obronnej (...) w Krakowie, kredytu zaciągniętego jeszcze przed nawrotem choroby żony, w obliczu utraty zarobkowania przez nią (...), nie mieliśmy innego wyjścia, jak tylko sprzedać mieszkanie i spłacić kredyt (...). Sprzedaż domu w budowie nie wchodziła wówczas w grę. Innych składników majątku nie mieliśmy. Życie zmusiło nas więc do sprzedaży mieszkania, a jednocześnie całe środki z jego sprzedaży wydaliśmy na własne cele mieszkaniowe i spłatę kredytu mieszkaniowego. W domu mieszkaliśmy z żoną do chwili jej śmierci (...)”. Na powyższe argumenty wnioskodawca przedłożył do akt sprawy kserokopie następujących dokumentów:

- karta informacyjna leczenia szpitalnego żony,
- umowa kredytu hipotecznego z dnia 16.05.2011 r. udzielonego na rzecz wnioskodawcy, jego żony oraz syna przez bank PKO Bank Polski S.A. na budowę domu jednorodzinnego przy ul. Obronnej w Krakowie,

- zaświadczenie z dnia 26.09.2018 r. z banku PKO Bank Polski S.A. o dokonaniu przez kredytobiorców w dniu 17.08.2012 r. wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w wysokości 280 000 zł.

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 taksatycznie 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 30 czerwca 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 593/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 824/21).

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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Nowosądeckiej 13 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 24 995,78 zł.