

ZARZĄDZENIE Nr 1840/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 2 lipca 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 757/40481 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. Kolorowym 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) 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 757/40481 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. Kolorowym 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców.

§ 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 757/40481 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. Kolorowym 9 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234, 815) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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]* ZWROTU zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 757/40481 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 157 obr. 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00040820/1, 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Kolorowym 9 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 234/2010 z dnia 8.01.2010 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 Gmina Miejska Kraków w dniu 8.01.2010 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 234/2010 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 157 obr. 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na wnioskodawców 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] 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. Kolorowym 9.

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 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 umową notarialną wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 757/40481 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kolorowym 9 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 552,77 zł. netto plus podatek VAT w stawce 22%.

Następnie umową Rep A. Nr 5315/2012 z dnia 10.09.2012 r. wnioskodawcy zbyli cały przedmiotowy lokal wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie 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] udział 235/345 części oraz 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] udział 110/345 części.

Ww. nabywcy nie pozostawali dla wnioskodawców osobami bliskimi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 757/40481 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Kolorowym 9 tj. od dnia 8.01.2010 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 10.09.2012 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie wnioskodawców powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 27 085,89 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 za okres od lutego 2010 r. do sierpnia 2012 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 29 487,25 zł.

Pismem z dnia 26.04.2019 r. wezwano wnioskodawców do zwrotu ww. kwoty bonifikaty.

Pismem z dnia 21.05.2019 r. uzupełnionym poprzez dostarczenie części dokumentów przy piśmie z dnia 27.05.2019 r. oraz z dnia 24.06.2019 wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, m.in. iż w przedmiotowym lokalu mieszczącym się na czwartym piętrze w budynku bez windy zamieszkiwali od 1960 r. We wniosku opisano szczegółowo przebieg problemów zdrowotnych męża (sztuczna zastawka serca, wylew). Również jak podają wnioskodawcy w zaleceniach od lekarza napisano „*oszczędny tryb życia*”. Ponadto „*W rozmowie z P. dr. prowadzącym usłyszeliśmy, że dla nas absolutnie wykluczone jest czwarte piętro bez windy*”. Jak dalej czytamy we wniosku z uwagi na stan zdrowia męża, po nieudanej próbie znalezienia lokalu na zamianę, który usytuowany byłby na parterze lub ewentualnie wyżej w budynku posiadającym windę wnioskodawcy podjęli decyzję o sprzedaży mieszkania i kupna nowego lokalu w nowo budujących się blokach. „*Ani przez moment nie przyszła nam do głowy myśl, że mamy wykupiony grunt i trzeba dokonać zwrotu odpowiedniej kwoty*”. We wniosku czytamy również „*Mój mąż ukończył 87 lat, a ja kończę 84 lata*”.

Zgodnie z wnioskiem po sprzedaży lokalu na os. Kolorowym 9 wnioskodawcy przeprowadzili się do nowo wybudowanego bloku na os. Na Stoku 10c/(...).

Z dołączonych do wniosku dokumentów wynika, iż zakup nowego mieszkania nastąpił przed sprzedażą lokalu na os. Kolorowym 9.

Jak wnioskodawcy wyjaśniają w piśmie z dnia 24.06.2019 r. początkowo zawarli przedwstępną umowę na zakup lokalu w budynku 10A na os. Na Stoku. We wniosku czytamy m.in., iż kwota 5000 zł pochodziła z ich oszczędności, a część kwoty w wysokości 200 000,00 zł pożyczył wnioskodawcom syn zamieszkały w USA. Dalej wnioskodawcy podają, iż z przedmiotowego lokalu zrezygnowali z uwagi na hałas pochodzący od bardzo często przejeżdżających samochodów ciężarowych dowożących materiały do budowy dalszych bloków. *„Wtedy Spółka Mieszkaniowa „Podgórze” zaproponowała nam mieszkanie w nowo – budowanym bloku nr 10c z windą, jak również przeniosła nam pełną kwotę wpłaconą na poprzednio zamówione mieszkanie (...) Na pozostałe wpłaty pożyczył nam pieniądze syn Krzysztof, któremu podarowaliśmy na własność to mieszkanie, ponieważ bardzo pragnie wrócić do Polski. W związku z powyższym już przenieśliśmy własność tego mieszkania na syna Krzysztofa, z zastrzeżeniem, że w mieszkaniu tym będziemy mieszkać do śmierci (...)”*

Jak wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [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 wylęczyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku na os. Na Stoku 10C z którym związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz współwłasności działki - stanowi on własność syna wnioskodawców na podstawie umowy darowizny i ustanowienia prawa użytkowania Rep A nr 1981/2013 z dnia 24.06.2013 r. a ponadto w dziale III tej księgi ujawniono nieodpłatne prawo dożywotniego, bezpłatnego użytkowania nieruchomości polegające na prawie korzystania z lokalu w dotychczasowym zakresie ustanowione na rzecz wnioskodawców.

Do wniosków dołączono:

- dokumentację medyczną męża,
- akt notarialny Rep A nr 3987/2010 z dnia 7.10.2010 stanowiący rozwiązanie przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zgodnie z którym m.in. rozwiązano przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 26.10.2009 r. Rep A Nr 6643/2009 dot. lokalu w budynku os. Na Stoku 10a i jednocześnie zawarto przedwstępną umowę odnośnie lokalu położonego w budynku os. Na Stoku 10C.
- akt notarialny Rep. A Nr 4811/2011 z dnia 30.12.2011 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa zgodnie z którym wnioskodawcy nabyli odrębną własność (ustanowioną również tym aktem) samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego w budynku nr 10c przy os. Na Stoku wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz współwłasności działki.

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 (nabycie nowej nieruchomości nastąpiło przed sprzedażą lokalu, którego grunt wykupiony został z bonifikatą).

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

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 22 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 767/2021) oraz w dniu 9 czerwca 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1065/21).

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 na os. Kolorowym 9 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 29 487,25 zł.