

ZARZĄDZENIE Nr 939/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 11 kwietnia 2023 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 253/10000 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*
położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 253/10000 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 wyłączyła Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie.

§ 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 253/10000 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 253/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 416/4 obręb 63 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00332815/7, 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 6744/2009 z dnia 2 czerwca 2009 r.

2. Wyrażenie zgody na odstąpienie z tytułu opisanego w ust. 1 następuje pod warunkiem zapłaty przez Panią *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* wszelkich kosztów poniesionych przez Gminę Miejską Kraków związanych z dochodzeniem opisanej należności, których wysokość wraz z terminem zapłaty wskazane zostaną w zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa podpisanym w wykonaniu uchwały lub ugodzie sądowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków w dniu 02.06.2009 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 6744/2009 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 416/4 obręb 63 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicielki 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Bojki 7.

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 2023 r. poz. 344).

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 wewnątrzsiedlowe, ogródki przybłokowe, 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 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 Wnioskodawczyni nabyła udział w wysokości 253/10000 części gruntu związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie za cenę 1481,85 zł netto plus podatek VAT w stawce 22 % z zastosowaniem bonifikaty, co stanowiło 2% wartości ww. udziału.

Następnie aktem notarialnym Repertorium A Nr 2953/2011 z dnia 28.07.2011 r. Wnioskodawczyni zbyła ww. lokal mieszkalny przy ul. Bojki 7 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości 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 Miejskiej 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 Miejską Kraków był grunt, a nie lokal.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ww. ustawy 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.

W związku z tym, iż od dnia nabycia ww. udziału w nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Bojki 7 do dnia zbycia tego udziału w dniu 28.07.2011 r. nie upłynęło 10 lat, powstał obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej Wnioskodawczyni od ceny udziału w gruncie w wysokości 72 610,82 zł. po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od lipca 2009 r. do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie ww. lokalu mieszkalnego tj. czerwca 2011 r. Kwota do zwrotu wynosi 76 831,61 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści jeden złotych 61/100).

Pismem z dnia 29.06.2018 r. wezwano Wnioskodawczynię do zapłaty kwoty 76 831,61 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny udziału 253/10000 części gruntu związanego z ww. lokalem mieszkalnym przy ul. Bojki 7 w Krakowie.

Wobec braku odbioru korespondencji przez Wnioskodawczynię zwrócono się do Zespołu Radców Prawnych o skierowanie przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania należności.

W konsekwencji postępowanie o zapłatę powyższej kwoty prowadzone jest przed Sądem Rejonowym w Krakowie, I Wydział Cywilny pod sygn. akt. I C 177/19.

Pismem z dnia 28.10.2022 r. przesłanym do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 02.11.2022 r. Wnioskodawczyni reprezentowana przez *[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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty, wniosek uzasadniając w ten sposób: *„(...) [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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w dniu 17 maja 2011 r. nabyła nieruchomość Elphin Lodge położoną w Edenvale w RPA. Zgodnie z treścią umowy i pkt 11.1 pozwana zapłaciła za lokal 825 tys. randów południowoafrykańskich. Zgodnie z pkt 11.6.3 datą ostatecznej spłaty była data 13 sierpnia 2011 r., a więc po zbyciu nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Bojki. (...) Zgodnie z tabelą NBP z dnia 17 maja 2011 r., kurs randa RPA wynosił 0,3969, a zatem cena uiszczona przez pozwaną w złotych wynosiła 32 7442,50 zł. Wnioskodawczyni ma 86 lat i jedynym jej źródłem utrzymania jest emerytura, która nie jest wysoka. (...) nie będzie mogła ponieść tak wysokich kosztów związanych ze zwrotem bonifikaty. Podkreślam jednak ponownie, że wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ulicy Bojki (...) przekazała na zakup nieruchomości w RPA.*

Do wniosku z dnia 28.10.2022 r. Pełnomocniczka dołączyła m.in.:

- kopię tłumaczenia przysięgłego umowy sprzedaży nieruchomości Elphin Lodge w Edenvale w RPA
- tabelę kursu walut z dzień 17.05.2011 r.

Stan faktyczny niniejszej sprawy nie wyczerpuje dyspozycji przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. – nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie ponieważ:

- przedmiotowy lokal przy ul. Bojki 7 został sprzedany w dniu 28.07.2011 r. tj. przed wejściem w życie ww. uchwały RMK, a uchwała nie ma mocy wstecznej,
- z umowy sprzedaży nieruchomości Elphin Lodge wynika, iż tytuł własności lokalu mieszkalnego jest wyodrębniony w ramach prawa dożywotniego użytkowania, które uprawnia kupującego i jego współmałżonka lub współmałżonków do zajmowania lokalu mieszkalnego wraz z zamkniętym garażem na okres ich życia lub do czasu, gdy obie osoby lub osoba pozostała przy życiu zostanie przeniesiona na stałe do domu opieki, na rzecz którego zastąpiona zostanie własność lokalu mieszkalnego w formie lokalu mieszkalnego i zamkniętego garażu. Okres na jaki sprzedawane jest prawo własności lokalu mieszkalnego obejmuje okres pozostawania przy życiu kupującego i jego / jej małżonka, lub współkupującego, - taka konstrukcja prawna nie jest tożsama z prawem własności w prawie polskim i jest ograniczona czasem.

Może być natomiast 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 Wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 08.03.2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1706/2032) oraz w dniu 22.03.2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1980/23).

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 ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Bojki 7 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 76 831,61 zł. |