

ZARZĄDZENIE Nr 174/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20 stycznia 2023r.

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 6520/699711 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. Aleksandry 5 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 6520/699711 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. Aleksandry 5 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 6520/699711 części nieruchomości gruntowej związanej 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. Aleksandry 5 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa *[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]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6520/699711 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 62/14 i 68/9, obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00300299/0, związanej 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. Aleksandry 5 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5770/2017 z dnia 06.10.2017 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych przez Wydział Skarbu Miasta w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Gmina Miejska Kraków w dniu 06.10.2017 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5770/2017 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 62/14 i 68/9, obręb 57 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni „Nowy Bieżanów” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel 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 Magdalena Ulfig-Jawgiel Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Aleksandry 5 w Krakowie.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185).

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 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 Wnioskodawcy nabyli udział w wysokości 6520/699711 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 5 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 1 277,61 zł.

Następnie umową z dnia 15.11.2019 r. Repertorium A Nr 9254/2019 Wnioskodawcy sprzedali ww. lokal mieszkalny położony przy ul. Aleksandry 5 wraz ze związanym z nim udziałem we własności gruntu 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 6520/699711 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Aleksandry 5 tj. od dnia 06.10.2017 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 15.11.2019 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie Wnioskodawców powstało zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie, w wysokości 62 602,79 zł po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od listopada 2017 r. do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie ww. lokalu mieszkalnego tj. października 2019 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja). Kwota do zwrotu wynosi 65 535,09 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych 09/100).

Pismem z dnia 16.09.2022 r. Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, iż „ (...) z powodu panującej pandemii COVID-19 nie mogliśmy wraz z żoną spełnić warunku zakupu kolejnego lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od sprzedaży wyżej wymienionego lokalu. Pieniądze ze sprzedaży mieszkania były na koncie w banku PKO BP do sierpnia 2021 roku. (...) Sytuacja związana z pandemią i restrykcje w Irlandii, jedne z najostrzejszych w Europie sprawiły że nie mogliśmy nabyć nieruchomości we wcześniejszym okresie. Wnioski o kredyt mieszkaniowy zostały zawieszane na czas nieokreślony, ponadto praca jaką wykonujemy z żoną w sektorze hotelowo – gastronomicznym była jedną z tych które najbardziej ucierpiały podczas pandemii. Nie mieliśmy pracy przez kolejno 3 miesiące, miesiąc i następnie 6 miesięcy w okresie zaostrzonych restrykcji utrzymywaliśmy się z zasiłków pandemicznych. Zakaz poruszania się powyżej 5 km od miejsca zamieszkania przez większość czasu trwania obostrzeń również miał niekorzystny wpływ na poszukiwanie nowego lokalu mieszkalnego. W momencie powrotu do pracy i zniesienia restrykcji wznowiliśmy wniosek o kredyt mieszkaniowy w Irlandii, a pieniądze ze sprzedaży lokalu przy ul. Aleksandry 5 przelałem na moje konto w AIB BANK (...) w celu wykorzystania przy zakupie nowej nieruchomości. Po okresie 3 miesięcy sfinalizowaliśmy zakup domu w Irlandii (...).

Do ww. pisma z dn. 16.09.2022 r. Wnioskodawcy dołączyli opisane polecenie wykonania przelewu w dn. 10.08.2021 r. na kwotę 14 435,62 euro, oraz wyciągi bankowe za okres od 16.12.2020 r. do 15.06.2021 r. potwierdzające saldo konta w wysokości ok. 14 813 euro do dnia 01.06.2021 r. i następnie 14 581,09 euro.

Pismem z dnia 16.09.2022 r. matka Wnioskodawczyni przedłożyła w Wydziale Skarbu kopie (oryginały zostały udostępnione do wglądu) dokumentów oraz ich tłumaczenia

przysięgłego potwierdzających zakup nieruchomości w tym odpis z księgi wieczystej OY21741F.

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 – nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie.

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

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 08.11.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1597/2022) oraz w dniu 7.12.2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1890/22).

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. Aleksandry 5 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 65 535,09 zł.