

**ZARZĄDZENIE NR 911/2003  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 26 czerwca 2003 r.**

**w sprawie wycofania projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych według druku nr 161 oraz przyjęcia nowego projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

§1

Postanawia się wycofać projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych według druku nr 161.

§ 2

Postanawia się przyjąć projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa, pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zbywanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. (Dz. U. z 2001r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002r. Nr 240 poz. 2058) w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przez spółdzielnie mieszkaniowe przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 10% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości gruntowej.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 4

Traci moc :

- zarządzenie Nr 659/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych,
- zarządzenie Nr 796/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2003 r. w sprawie przyjęcia Autopoprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia

zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych-druk nr 161.

§ 5

Zarządzenia wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **UCHWAŁA .....**

### **RADY MIASTA KRAKOWA**

**z dnia**

#### **w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art. 68 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z 2001 r. Nr 129 poz. 1447 i Nr 154 poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 74 poz. 676, Nr 113 poz. 984, Nr 126 poz. 1070, Nr 130 poz. 1112, Nr 153 poz. 1271 Nr 200 poz. 1682 i Nr 240 poz. 2058, z 2003 r. Nr 1 poz. 15) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

#### **§ 1**

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa, pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zbywanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. (Dz. U. z 2001r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002r. Nr 240 poz. 2058) w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przez spółdzielnie mieszkaniowe przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 10% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości gruntowej.

#### **§ 2**

1. Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej może być zapłacona gotówką lub rozłożona na raty.
2. Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty kwartalne płatne maksymalnie przez okres 2 lat.
3. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej półtorej stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski wg stanu na dzień dokonania wpłaty pierwszej raty.
4. Pierwsza rata nie może być niższa niż 20% ceny sprzedaży i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od całej ustalonej ceny sprzedaży, przed dniem zawarcia umowy notarialnej sprzedaży.
5. Nie spłacona kwota sprzedaży podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

#### **§ 3**

Spółdzielnie ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych zlecanej przez Miasto Kraków, koszty umów notarialnych sprzedaży nieruchomości oraz koszty wpisów zabezpieczenia hipotecznego.

#### **§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

#### **§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zmienioną ustawą z dnia 19 grudnia 2002 roku (Dz. U. z 2001r. Nr 4 poz. 27 zmiana Dz. U. z 2002 roku Nr 240 poz. 2058) spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane zostały do podjęcia uchwał zarządu spółdzielni, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu położonych w nieruchomościach, w których zostały złożone przez członków spółdzielni wnioski o wyodrębnienie własności lokali.

Ze sprzedażą na własność wyodrębnionych lokali związana jest sprzedaż udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz udziałów w nieruchomości gruntowej. W sytuacji gdy nieruchomość gruntowa pozostaje w użytkowaniu wieczystym spółdzielni wraz ze sprzedażą lokalu spółdzielnia zobowiązana jest przenieść część nieruchomości gruntowej pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym na nabywcę lokalu.

Wymienioną wyżej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych została wprowadzona zmiana do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W wyniku w/w zmiany art. 68 ust. 1 pkt. 9 ustawy stanowi:

"właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny nieruchomości jeżeli nieruchomość jest sprzedawana spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych."

Zgodnie z art. 69 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży. Wobec powyższego cena sprzedaży nieruchomości gruntowych spółdzielniom mieszkaniowym stanowi różnicę pomiędzy wartością tej nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o aktualnie kształtujące się na rynku ceny nieruchomości podobnych oraz wyliczoną wg. wzoru wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

$$C_N = W_N - W_{uż.wiecz.}$$

$C_N$  - cena sprzedaży nieruchomości gruntowej jej użytkownikowi wieczystemu czyli spółdzielni mieszkaniowej.

$W_N$  - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej.

$W_{uż.wiecz.}$  - wartość prawa użytkowania wieczystego.

Wartość prawa użytkowania wieczystego ustala się zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego jako iloczyn wartości nieruchomości i współczynnika korygującego.

$$W_{uż.wiecz.} = W_N \times W_K$$

$W_{uż.wiecz.}$  - wartość prawa użytkowania wieczystego.

- $W_N$  - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej.  
 $W_K$  - współczynnik korygujący.

Wysokość współczynnika korygującego uzależniona jest m.in. od ilości lat niewykorzystania prawa użytkowania wieczystego oraz stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

$$W_K = \left(1 - \frac{S}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

gdzie  $W_K$  - współczynnik korygujący.

$S$  - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%.

$R$  - stopa redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

$t$  - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego.

$T$  - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z oczekiwaniami spółdzielców a także w związku z opiniami Radnych Miasta Krakowa proponuje się, aby od ustalonej w wyżej podany sposób ceny sprzedawanej nieruchomości udzielić bonifikaty w takiej wysokości aby cena nabycia nieruchomości gruntowej wynosiła 10% jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przyjęta w ten sposób wysokość bonifikaty będzie równa wysokości bonifikaty stosowanej przy zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

W celu określenia wysokości bonifikaty, która będzie zastosowana w odniesieniu do konkretnej nieruchomości zostanie przyjęty następujący tryb postępowania.

1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej ( $W_N$ ) oraz wartości prawa użytkowania wieczystego ( $W_{uż.wiecz.}$ ) przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Ustalenie ceny zbywanej nieruchomości gruntowej ( $C_N$ ) jako różnicy między wartością rynkową nieruchomości ( $W_N$ ) oraz wartością prawa użytkowania wieczystego ( $W_{uż.wiecz.}$ ).

$$C_N = W_N - W_{uż.wiecz.}$$

3. Zakładając, że spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane do zapłaty ceny wynoszącej (po zastosowaniu bonifikaty) 10% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej tj:  $W_N \times 0.1$ , wysokość bonifikaty ( $b$ ) można obliczyć ze wzoru:

$$C_N(1-b) = W_N \times 0.1$$

skąd wynika:

$$b = \frac{C_N - W_N \times 0.1}{C_N} = 1 - \frac{W_N \times 0.1}{C_N}$$

$b$  - wysokość bonifikaty

$C_N$  - cena nieruchomości gruntowej ( $C_N = W_N - W_{uż.wiecz.}$ )

$W_N$  - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej

Wysokość bonifikaty dla poszczególnych nieruchomości będzie różna w zależności od wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, która z kolei jest uzależniona m. in. od liczby lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego. Jednakże w konsekwencji przy takim sposobie ustalenia bonifikaty wszystkie spółdzielnie zapłacą jako ostateczną, jednakową cenę 10 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.