

**ZARZĄDZENIE NR 910/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-04-05**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy ul. Józefa 19 jej użytkownikowi wieczystemu tj. Uniwersytetowi Jagiellońskiemu w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) – 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 udzielenie 5 % bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy ul. Józefa 19 jej użytkownikowi wieczystemu tj. Uniwersytetowi Jagiellońskiemu w Krakowie.

§ 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 udzielenie 5 % bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy ul. Józefa 19 jej użytkownikowi wieczystemu tj. Uniwersytetowi Jagiellońskiemu w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 32 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5, art. 68 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 13 i 18 oraz § 6 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13 o pow. 0,0635 ha, obj. KW KR1P/00126803/3, położonej w Krakowie przy ul. Józefa 19, obręb 15 jednostka ewidencyjna Śródmieście jej użytkownikowi wieczystemu tj. Uniwersytetowi Jagiellońskiemu w Krakowie.

§2

Cena sprzedaży prawa własności nieruchomości opisanej w §1 jej użytkownikowi wieczystemu po udzieleniu 5% bonifikaty stanowi kwotę **321 309,00 zł.**

§3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Uniwersytet Jagielloński w Krakowie złożył wniosek o nabycie prawa własności nieruchomości objętej KW KR1P/00126803/3 składającej się działki nr 13 o pow. 0,0635 ha położonej w obrębie 15 jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Józefa 19 z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 99 % od ceny sprzedaży.

Umową z dnia 07.10.1994 r. Rep. A nr 2937/94 przedmiotową nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na rzecz Uniwersytetu Jagiellońskiego na 99 lat.

Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem dydaktycznym Instytutu Psychologii Stosowanej UJ i posiada kształt zbliżony do kwadratu. Północna część działki przylega do ulicy Józefa, a z pozostałych stron działka przylega do działek zabudowanych kamienicami przy ul. Józefa i murów Zespołu Klasztornego OO Kanoników Regularnych Laterańskich i kościoła Bożego Ciała. Nieruchomość położona jest w historycznym centrum Kazimierza, w sąsiedztwie zabytków kultury żydowskiej i zabudowana jest zabytkową kamienicą frontową wpisaną do rejestru zabytków na podstawie decyzji b. Prezydium Rady Narodowej w M. Krakowie Wydziału Kultury Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 03.1968r. sygn. KL.V.680/157/68, a także współczesną oficyną.

Zgodnie z procedurą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości komunalnych Wydział Skarbu Miasta wystąpił do merytorycznie właściwych jednostek oraz Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie. Biuro Planowania Przestrzennego, Krakowski Zarząd Komunalny, Miejski Konserwator Zabytków oraz Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie zaopiniowały możliwość zbycia prawa własności w/w działki na rzecz Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 1.01.2003 r. Miejscowym Planem Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Zabytkowego Kazimierza i Stradomia, zatwierdzonym Uchwałą nr 157/87 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 marca 1987 r. w/w teren znajdował się w obszarze Jednostki mieszkaniowo – usługowej – 23/63 – 3MWU, AU, R. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przedmiotowy teren znajduje się w kategorii terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie w opinii z dnia 21.08.2008 r. zaznaczył, iż w sytuacji gdy budynek frontowy łącznie z oficyną tylną na tej posesji zostały (w ramach prowadzonej w latach 1997 – 2000 kompleksowej rewaloryzacji w zakresie modernizacji i adaptacji budynku frontowego oraz odbudowy oficyny tylnej) zaadaptowane na potrzeby Instytutu Psychologii Stosowanej UJ, uzyskanie przez Uniwersytet Jagielloński pełnej własności przedmiotowej nieruchomości uważa się za najskuteczniejszy sposób zapewnienia stałej nad nią opieki, a tym samym za działanie w pełni zasadne i prawidłowe.

W operacie szacunkowym sporządzonym w kwietniu 2011 r. (rzeczoznawca majątkowy nadał klauzulę aktualności przedmiotowego operatu) wartość prawa własności działki nr 13 została określona na kwotę 1 879 000,00 zł, natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 1 604 000,00 zł.

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) 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.

Jak ustalono, w toku postępowania wyjaśniającego, obecnie użytkownik wieczysty wnosi opłaty roczne z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego przy przyjęciu stawki procentowej 0,3% ceny nieruchomości w wysokości 4 964,43 zł brutto.

Zasadą stosowaną przy sprzedaży prawa własności nieruchomości komunalnych w trybie powołanego wyżej przepisu jest analiza wysokości wnoszonych opłat rocznych i możliwych do uzyskania przez gminę dochodów z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie wobec faktu, iż opłaty roczne ustalone w latach ubiegłych nie odzwierciedlają aktualnej wartości nieruchomości, dokonywana jest dodatkowo analiza możliwych do uzyskania przez okres trwania prawa użytkowania wieczystego wpływów do budżetu gminy przy przyjęciu do obliczenia wysokości opłaty rocznej wartości ustalonej w operacie szacunkowym wykonanym na potrzeby postępowania w/s sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

W oparciu o powyższą analizę cenę netto w/w nieruchomości ustalono na kwotę 1 942 220,00 zł, przy czym po zaliczeniu na jej poczet wartości prawa użytkowania wieczystego w kwocie 1 604 000,00 zł ostatecznie cenę sprzedaży ustalono na kwotę 338 220,00 zł. Zatem w oparciu o ww. operat została ustalona ostatecznie cena zbycia prawa własności tej nieruchomości na kwotę netto **338 220,00 zł. (słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy dwieście dwadzieścia złotych 00/100).**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.) przez dostawę towarów rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jako właściciel. Przeniesienie na użytkownika wieczystego prawa do rozporządzania przedmiotową nieruchomością jak właściciel nastąpiło już w chwili ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w dniu 07.10.1994r. Zatem sprzedaż przez Gminę Miejską Kraków ww. nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust.1 ww. ustawy, ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług i pozostaje poza zakresem tej ustawy.

Uwzględniając ponadto treść art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż ustaloną zgodnie z art. 67 cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50 %, przy czym Prezydent Miasta Krakowa może za zgodą Rady Miasta Krakowa podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę, proponuje się zastosowanie w odniesieniu do ceny części działki nr 13, zabudowanej kamienicą frontową, bonifikaty w wysokości 5 %. Dodatkowo art. 68 ust.1 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy stanowi, iż właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust 3 ww. ustawy osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Wobec tego proponuje się zastosowanie również 5 % bonifikaty od ceny pozostałej części działki nr 13 zabudowanej wyremontowaną przez Uniwersytet oficyną.

W związku z powyższym cena zbywanego prawa własności przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu wspomnianej wyżej bonifikaty stanowi kwotę **321 309,00zł (słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy trzysta dziewięć złotych 00/100).**

Zbycie prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego tj. Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie umożliwi Uniwersytetowi jako właścicielowi ww. nieruchomości uzyskanie dotacji unijnych dla potrzeb modernizacji lub rozbudowy obiektów zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Rada Miasta Krakowa w §4 pkt 13 i pkt 18 uchwały Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zastrzegła, iż do wyłącznej jej kompetencji należy wyrażanie zgody na zmianę wysokości

bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży.