

druk nr 3640

Projektodawca:

Klub Radnych Przyjazny
Kraków

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2023 -09- 19
Nr	91258
Podpis	

w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 40, poz. 572) oraz na podstawie art. 198h ust. 2 i art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 344, poz. 1113, poz. 1463), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do 31 sierpnia 2024 r. wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 344, poz. 1113, poz. 1463).

§ 2. Cenę nieruchomości gruntowej, niewykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej, ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. Cenę nieruchomości gruntowej, wykorzystywanej przez użytkownika wieczystego do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 roku – Prawo przedsiębiorców (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 221, poz. 641, poz. 803 i poz. 2105), ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

§ 4. W przypadkach przewidzianych w § 2 pkt 2 i § 3 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 5. 1. Ustala się bonifikatę w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:

- a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub

- b) przed ukończeniem 16 roku życia lub

- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w punkcie 1 lit a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób lub

- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1744, z 2022 r., poz. 2140, 2243, 2754 oraz z 2023 r., poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

2. Bonifikatę, o której mowa w ust. 1, udziela się na wniosek użytkownika wieczystego występującego z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

§ 6. Przepisy uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

§ 7. Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Miejską Kraków w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

*W imieniu
Klubu Przyjaciół Krakowa
J. B. Szwed*

Uzasadnienie

Ustawą z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1463 – dalej „ustawa nowelizująca”) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 344 , poz. 1113, poz. 1463). Art. 4 pkt 13 ustawy nowelizującej wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami nowy dział VIa „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”, zawierający artykuły 198g-198l ustawy.

Art. 198h ust. 1 ustala wysokość ceny zbywanych w tym trybie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, wg następujących kryteriów:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W art. 198h ust. 2 ustawodawca upoważnił jednostki samorządu terytorialnego do określenia – w formie uchwały właściwego organu stanowiącego - ceny sprzedawanych nieruchomości. Cena nie powinna być niższa niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie powinna być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 198k ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) bonifikaty w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność: a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

Art. 198k ust. 2 zawiera upoważnienie dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność właściwych jednostek samorządu terytorialnego.

Powyższymi przepisami na obszarze Miasta Krakowa objęte są zarówno grunty będące własnością Gminy Miejskiej Kraków, jak również będące własnością Skarbu Państwa. Nieruchomości te są położone na terenie całego Miasta, mają często podobny status (budownictwo spółdzielcze, inwestycje deweloperskie), a nierzadko grunty gminne i państwowe znajdują się wręcz w swym sąsiedztwie.



Stąd też zasady nabywania prawa własności nieruchomości będących dotychczas własnością Gminy Miejskiej Kraków przez użytkowników wieczystych tych gruntów, jak również udzielania nabywcom bonifikaty od ceny sprzedaży, zostały dopasowane do przepisów ustawowych regulujących zasady sprzedaży gruntów będących własnością Skarbu Państwa. Zasady te powinny być bowiem porównywalne w analogicznych sytuacjach oraz niedyskryminujące wobec mieszkańców i właścicieli tych nieruchomości – przede wszystkim zaś nie powinny naruszać konstytucyjnej zasady równości w prawie, będącej częścią zawartej w art. 32 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Zasada równości w prawie, jak wskazano np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego OZ w Krakowie z dnia 18 maja 2000 roku, sygn. akt I SA/Kr 392/00, polega na tym, iż wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną mają być traktowane równo, tj. bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących, co oznacza także sprawiedliwie. Bez wątpienia użytkownicy wieczystości gruntów na terenie Miasta Krakowa charakteryzują się posiadaniem tego samego prawa uregulowanego w Kodeksie cywilnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Treść tego prawa nie jest uzależniona od tego, czy właścicielem tych gruntów jest Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego. Tak samo powinny być więc uregulowane zasady zbywania tego prawa.

Dlatego też zasadnym jest ustalenie w drodze uchwały Rady Miasta cen sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy Miejskiej Kraków oraz udzielenie bonifikat dla dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów gminnych na takich samych warunkach, jakie zostały ustawowo przyznane dotychczasowym użytkownikom wieczystym gruntów Skarbu Państwa.

Jednakże, ze względów porządkowych, postanowiono w osobnych jednostkach redakcyjnych określić wysokość ceny nieruchomości gruntowych niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jak również wykorzystywanych do tego celu.

Celem zabezpieczenia interesów Gminy Miejskiej Kraków doprecyzowano, że w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży nieruchomości na raty, pierwsza rata powinna zostać wniesiona przed zawarciem umowy sprzedaży w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży, wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny.

Niezależnie od powyższego, celem uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą Miejską Kraków oraz nabywcami nieruchomości, w uchwale znalazł się zapis, iż nabywcy nieruchomości ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanych przez Gminę Miejską Kraków w toku postępowaniu o sprzedaż nieruchomości, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów wieczystoksięgowych.

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na nabycie nieruchomości gminnych w przywołanym trybie, jak również od liczby osób uprawnionych do skorzystania z powyższych bonifikat.

*W imieniu
Klubu Rady Miejskiej*
[Podpis]