

OPINIA NR 76/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 25 września 2023 r.

dotycząca projektu uchwały w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym - druk nr 3640.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r., poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie projekt uchwały wniesiony przez Klub Radnych Przyjazny Kraków w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych - stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków - na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym - **druk nr 3640.**

UZASADNIENIE

Projektodawcy opiniowanego projektu wnieśli o uregulowanie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym w trybie art. 198g-198l ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

Potrzeba uregulowania przedmiotowej kwestii wynika z nowelizacji ww. ustawy, dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. 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 r., poz. 1463). Nowela ta wprowadziła m.in. nowy Dział VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami, nazwany „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”. W dodanych przepisach znalazły się delegacje dla właściwych rad i sejmików jednostek samorządu terytorialnego, pozwalające na uregulowanie zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego, na rzecz użytkowników wieczystych tych nieruchomości, jak również zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedawanych nieruchomości.

Pozytywna opinia do przedmiotowego projektu uchwały wynika z niżej przedstawionych okoliczności faktycznych i prawnych.

Zamieszczone w opiniowanym projekcie przepisy zawierają uregulowania analogiczne do norm zawartych w art. 198h oraz 198k ustawy o gospodarce nieruchomościami, odnoszących się do gruntów będących własnością Skarbu Państwa. Dotyczy to zarówno zasad ustalania ceny nieruchomości uregulowanych w § 2 i 3 projektu uchwały, jak również warunków udzielania bonifikat od ceny nieruchomości, określonych w § 5 projektu uchwały. Stąd też wejście w życie uchwały w proponowanym kształcie pozwoli na równe traktowanie użytkowników wieczystych gruntów będących własnością Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa na terenie Krakowa.

Również projektowany § 4, odnoszący się do możliwości rozłożenia płatności na raty, chroni należycie interesy Gminy. Nakazuje on bowiem wniesienie pierwszej raty w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej. Co więcej wraz z pierwszą ratą powinno zostać wniesione oprocentowanie od pozostałej części ceny, co zabezpiecza Gminę przed kosztami utraty wartości kwoty, która ma zostać wniesiona w kolejnych ratach.

W pełni zasadne jest także jednoznaczne wskazanie nabywcy jako osoby zobowiązanej do ponoszenia kosztów wyceny nieruchomości gruntowych, zlecanej przez Gminę Miejską Kraków w toku postępowania, kosztów notarialnych umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związanych z tym kosztów wpisów w księgach wieczystych, które zostało uregulowane w § 7 projektu uchwały. Kwestia ta została pominięta przez ustawodawcę przy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogłaby jednak prowadzić do ewentualnych wątpliwości i sporów związanych z koniecznością poniesienia ww. kosztów.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności opiniuje się pozytywnie projekt uchwały Rady Miasta Krakowa według druku nr 3640.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na celowość scalenia § 2 i 3 projektu uchwały ze względu na tożsame uregulowanie wysokości ceny nieruchomości niewykorzystywanych oraz wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jak również na związaną z tym zasadność przeredagowania treści § 4 projektu uchwały wraz ze zmianą numeracji kolejnych paragrafów. Zmiany te nie mają charakteru merytorycznego, a jedynie porządkowy.