

ZARZĄDZENIE NR 1086/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5 sierpnia 2003 r.

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 4a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1299 z późn. zm.) oraz art. 67 ust.1, art. 69 oraz art.70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz.543 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§1

Postanawia się przyjąć projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, w takiej wysokości, aby opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 10 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3

Zarządzenia wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003, Nr 80, poz. 717) oraz art. 4, art. 4a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1299, z 2002 r., Nr 113, poz. 984), art. 67 ust.1, art. 69 oraz art.70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129 poz. 1447 i Nr 154 poz. 1800, 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 80, poz. 717, poz. 720, poz. 721, Nr 96, poz. 874), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, w takiej wysokości aby opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 10 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

§ 2.

1. Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, może być zapłacona gotówką lub rozłożona na raty.
2. Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty kwartalne płatne maksymalnie przez okres 2 lat.
3. Rozłożona na raty, nie spłacona część opłaty 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% opłaty i podlega zapłacie wraz z należnym oprocentowaniem płatnym z góry od całej ustalonej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania we własność, przed dniem wydania decyzji.
5. Nie spłacona kwota opłaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 3.

Wnioskodawcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych zleczanych przez Gminę Miejską Kraków oraz koszty wpisów zabezpieczenia hipotecznego.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2001 r. został ogłoszony tekst jednolity ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1299 z późn. zm.). Stosownie do treści art. 1 ust. 1 ustawa określa zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 4 osoba, która nabyła własność nieruchomości zobowiązana jest do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Stosownie do brzmienia art. 4a ust. 3 pkt 2 jeżeli przedmiotem decyzji jest nieruchomość wykorzystywana lub przeznaczona na cele mieszkaniowe, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od ww. opłaty, w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady.

W wyznaczonym, ustawowym terminie, do dnia 31 grudnia 2002 r., zostało złożonych 1250 wniosków, które dotyczą nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, w stosunku do których mogłaby zostać udzielona bonifikata.

Zgodnie z art. 4a ust. 1 ww. ustawy do ustalenia opłaty, z tytułu przekształcenia, stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543).

Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność stanowi różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o aktualnie kształtujące się na rynku ceny nieruchomości podobnych, a wyliczoną wg wzoru wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

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 gruntowej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego.

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

W dniu 2 lipca 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XX/169/03 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta Krakowa, na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058) w takiej wysokości, aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przez spółdzielnię mieszkaniową wynosiła 10% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości gruntowej.

W związku z powyższym, proponuje się udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności w takiej wysokości, aby opłata ta stanowiła 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 oraz sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Zakładając, że wnioskodawcy będą zobowiązani do zapłaty opłaty wynoszącej (po zastosowaniu bonifikaty) 10% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej tj.: $W_N \times 0,1$,

wysokość bonifikaty (b) można obliczyć ze wzoru:

$$O_p(1-b) = W_N \times 0,1$$

skąd wynika:

$$b = 1 - \frac{W_N \times 0,1}{O_p}$$

- b - wysokość bonifikaty,
- O_p - opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ($O_p = W_N - W_{uż.w.}$)
- W_N - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności,
- $W_{uż.w.}$ - wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

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. Pomimo tego stosując wyżej opisaną bonifikatę będzie możliwe ustalenie dla wszystkich osób fizycznych spełniających warunki ustawy, wnioskujących o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej lub przeznaczonej na cele mieszkaniowe, ostatecznej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na poziomie 10 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały wyrażającej zgodę na udzielenie ww. bonifikaty będzie wyjściem naprzeciw oczekiwaniom osób fizycznych, będących użytkownikami wieczystymi, spełniających warunki cytowanej ustawy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.