

Uzasadnienie

Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piaś” w Krakowie w imieniu swoim oraz Domowego Komitetu Mieszkańców budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 113 w Krakowie za pismem z dnia 17.02.2010 roku znak: TT/T-034/164/10 złożyła wniosek o sprzedaż z bonifikatą nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 560/4 o pow. 0,4605 ha obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej przy ul. Kazimierza Wielkiego 113 w Krakowie będącej we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz osób fizycznych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej MU.

Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) stanowi, iż nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Na podstawie art. 37 ust 2 pkt 5 w/w ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

W przypadku współużytkowania wieczystego nieruchomości wolę nabycia nieruchomości muszą wyrazić wszyscy współużytkownicy wieczystości i zbycie następuje łącznie na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych.

W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 10 marca 2010 r., którego aktualność rzeczoznawca majątkowy potwierdził w dniu 7 marca 2011 r. została ustalona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 560/4 o pow. 0,4605 ha obręb 3 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej przy ul. Kazimierza Wielkiego 113 w Krakowie na kwotę 8 105 911,00 zł (słownie: osiem milionów sto pięć tysięcy dziewięćset jedenaście złotych 00/100) oraz wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 5 430 960,00 (słownie: pięć milionów czterysta trzydzieści tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych 00/100).

Rada Miasta Krakowa w uchwale z dnia 30 czerwca 2004 r. NR LII/504/04 w sprawie zmiany uchwały Nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych określiła wysokość udzielanej bonifikaty w taki sposób, aby cena przeznaczona do zapłaty wynosiła 2 % wartości rynkowej nieruchomości w odniesieniu do tej powierzchni gruntu, która odpowiada powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Zgodnie z § 1 ust. 5 lit. a zmienionej uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych „bonifikata będzie udzielana o ile spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesienia na nich własności lokali mieszkalnych (...) za odpłatnością – w zakresie kwoty dotyczącej nabycia gruntu, - nie wyższą niż wynikającą z rozliczenia kwoty określonej przy nabyciu nieruchomości od Gminy Miejskiej Kraków, po zastosowaniu bonifikaty z uwzględnieniem uzasadnionego kosztu pieniądza”, w przypadku złożenia przez członka Spółdzielni stosownego wniosku.

Ponadto, zgodnie z § 1 ust. 5 lit. b w/w uchwały Rady Miasta Krakowa „bonifikata będzie udzielana o ile nabywca nie zalega ze zobowiązaniami pieniężnymi wobec Gminy Miejskiej Kraków”.

Spółdzielnia dołączyła do akt sprawy Uchwałę Nr XCI/62/2009 z dnia 05.06.2009 r. Zarządu Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” w Krakowie w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej zlokalizowanej w Krakowie przy ulicy Kazimierza Wielkiego 113 z której wynika, że w budynku znajduje się 66 lokali mieszkalnych.

Ceny sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości gruntowej przedstawione w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia zostały ustalone z bonifikatą dla wszystkich współużytkowników wieczystych.

W związku ze zmianą stawki podatku VAT, ceny netto sprzedaży przedmiotowej nieruchomości określone dla wszystkich współużytkowników wieczystych zostały podwyższone o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki, tj. 23%.

Łączna cena sprzedaży prawa własności wyżej opisanej nieruchomości wynosi netto **162 118,21 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące sto osiemnaście złotych dwadzieścia jeden groszy) plus łączny podatek VAT 23% w kwocie **37 287,18 zł** (słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych osiemnaście groszy), tj. łączna kwota brutto w wysokości **199 405,39 zł** (słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięć złotych trzydzieści dziewięć groszy).

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, udzielona nabywającemu bonifikata podlega zwrotowi na rzecz Gminy Kraków, po jej waloryzacji, w przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty lub ich zbycia przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia. Art. 68 ust. 2 a z zastrzeżeniem ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

Wprowadzenie niniejszej regulacji:

- a) zwiększy wpływ na dochody Miasta,
- b) jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.
- f) cena sprzedaży stanowi łączną kwotę 162 118,21 zł, która jest jednorazowo wpłacana przez nabywców przed umową notarialną, czyli stanowi jednorazowy wpływ do dochodu Miasta w stosunku rocznym.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych podpisanie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione.