



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

21.05.2007

OR-05.0057-431/X/07

Kraków,

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W uzupełnieniu odpowiedzi z dnia 26 kwietnia 2007 r. na Pana interpelację w sprawie umów użytkowania wieczystego, zgłoszoną na X Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 kwietnia 2007 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Równocześnie art. 77 ww. ustawy stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W budynku mieszkalnym położonym przy ul. św. Marka [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zostało wyodrębnionych 5 lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi im udziałami w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr j 07/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście. Właściciele lokali mieszkalnych nabyli udziały w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 15.09.1994 r. Rep. A I 7819/94 (lokal mieszkalny nr 1), umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 23.08.2004 r. Rep. A 2629/2004 (lokal mieszkalny nr 2), umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 23.08.1995 r. Rep. A 8386/1995 (lokal mieszkalny nr 3), umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 12.12.1994 r. Rep. A 6794/1994 (lokal mieszkalny nr 4), umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 14.10.1997 r. Rep. A 10266/1997 (lokal mieszkalny nr 5). Kopie ww. umów przekazuję Panu Radnemu w załączeniu.

Do czasu aktualizacji opłaty rocznej użytkownicy wieczystości ponosili opłaty roczne w wysokości określonej w umowach sprzedaży lokali mieszkalnych. Zmiany wysokości opłaty rocznej Wydział Skarbu Miasta dokonał na rok 2006, w oparciu o wartość nieruchomości określoną przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca ustalił wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości w kwocie 1 817,47 zł. Była to pierwsza aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od momentu jej oddania w użytkowanie wieczyste.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 18/100 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 107/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście ustalona dla [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1 w wysokości 8,69 zł, w wyniku jej aktualizacji wynosi aktualnie 533,89 zł.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 106/1000 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 107/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście ustalona dla [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właścicieli lokalu mieszkalnego nr 2 w wysokości 195,61 zł, w wyniku jej aktualizacji wynosi aktualnie 369,89 zł.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 18/100 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 107/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście ustalona dla [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właścicieli lokalu mieszkalnego nr 3 w wysokości 31,39 zł, w wyniku jej aktualizacji wynosi aktualnie 533,89 zł.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 180/1000 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 107/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście ustalona dla [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właścicielki lokalu mieszkalnego nr 5 w wysokości 34,60 zł, w wyniku jej aktualizacji wynosi aktualnie 628,12 zł.

W stosunku do [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właścicieli lokalu mieszkalnego nr 4 Wydział Skarbu Miasta dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 129/1000 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 107/2, obręb I, jednostka ewidencyjna Śródmieście ustalonej w wysokości 9,31 zł i zaproponował z dniem 1 stycznia 2006 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości nieruchomości w kwocie 450,15 zł. Od tego wypowiedzenia użytkownicy wieczystości złożyli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które orzeczeniem z dnia 3 kwietnia 2006 r. nr Kol. Odw. 4011/05/05/G/06/2217/O oddaliło wnioski użytkowników wieczystych dotyczący ustalenia o nieuzasadnionej aktualizacji. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] od ww. orzeczenia wnieśli sprzeciw, w wyniku którego sprawa została przekazana do sądu powszechnego. Toczące się przed sądem postępowanie nie zostało dotychczas zakończone.

Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość jest położona w centrum Krakowa, z doskonałym układem połączeń komunikacji miejskiej, w pobliżu wielu punktów handlowych i usługowych oraz w niewielkiej odległości od Rynku Głównego, gdzie nastąpił największy wzrost wartości nieruchomości, przeprowadzona aktualizacja opłaty rocznej na rok 2006 była uzasadniona.

Wnioskowany przez Pana Radnego operat szacunkowy przekazuję w załączeniu.

Ad 2.

W dniu 16 sierpnia 2005 roku do Wydziału Skarbu Miasta wpłynęło pismo spółki Centrum Biurowe Lubicz Spółka z o.o. z dnia 10 sierpnia 2005 roku, zawierające prośbę o udzielenie informacji o możliwości i warunkach finansowych nabycia działki Gminy Kraków, oznaczonej nr. 16/1, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, będącej w wieczystym użytkowaniu Spółki.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, późn. 2603 z późn. zm.). Zgodnie z powyższym przepisem sprzedaż może nastąpić wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na zasadach ogólnych, jej użytkownikowi

wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Wartość prawa własności i prawa wieczystego użytkowania nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 29 września 2005 roku (którego aktualność została potwierdzona w dniu 22 września 2006 roku) i wartości te wyniosły odpowiednio 16 765 600,00 zł oraz 10 795 370,00 zł (kopia w załączeniu).

Na ich podstawie została określona cena sprzedaży nieruchomości, która wyniosła 8 784 000,00 zł, w tym kwota 7 200 000,00 zł netto plus podatek VAT według stawki 22 % w kwocie 1 584 000,00 zł.

Zarządzeniem nr 2057/2006 z dnia 3 października 2006 r. wyraziłem zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Kraków, oznaczonej jako działka nr 16/1 o pow. 1,2158 ha, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem przy ul. Lubicz 23 w Krakowie, objętej KW nr KRIP/00114825/6, na rzecz Centrum Biurowego Lubicz Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Lubicz 23 w Krakowie, która jest jej użytkownikiem wieczystym - zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia i będącym jego integralną częścią.

Protokół rokowań podpisany został w dniu 9 lutego 2007 roku, a następnie aktem notarialnym Repertorium A Nr 2448/2007 z dnia 9 marca 2007 roku (kopia w załączeniu) przed notariuszem Joanną Gregułą, zawarta została umowa sprzedaży na rzecz wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kraków, oznaczonej jako działka nr 16/1 o pow. 1,2158 ha, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, położonej przy ul. Lubicz 23, objętej księgą wieczystą KRIP/00114825/6, na opisanych wyżej warunkach.

Ad 3 i 4.

Sformułowanie użyte przez Pana Radnego dotyczące mojego rzekomego przyznania o braku kontroli umów użytkowania wieczystego nie znajduje uzasadnienia. Pytanie zadane przez Pana Radnego w interpelacji z dnia 28 lutego br. zostało sformułowane w sposób świadczący, iż dotyczy ono wyłącznie ilości kontroli dotrzymania przez użytkowników wieczystych terminów zabudowy. Udzielona przeze mnie odpowiedź wyczerpywała zatem zakres zadanego pytania, bez szerszego omówienia kwestii.

Kontrole wykonywania warunków zawartych w umowach użytkowania wieczystego dokonywane są na bieżąco z urzędu. Nie wszystkie jednak umowy użytkowania wieczystego podlegają kontroli, gdyż przeważająca liczba umów dotyczy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego udziałów w nieruchomościach gruntowych, na których położone są budynki, w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych oraz garaży wyodrębnianych z nieruchomości budynkowych.

Umowy te nie zawierają terminów zabudowy i sposobu zagospodarowania nieruchomości. Ponadto duża liczba umów dotyczy nieruchomości już zabudowanych oddanych w użytkowanie wieczyste przed 1990 rokiem, które w wyniku komunalizacji stały się własnością Gminy Miejskiej Kraków.

W latach 1992 - 2003 zostały oddane w użytkowanie wieczyste w wyniku przetargu 282 nieruchomości, z których do chwili obecnej znaczna część, tj. 230 zostało już zabudowanych. W odniesieniu do 31 nieruchomości nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2002-2006 ustanowione zostało w wyniku przeprowadzonych przetargów na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych prawo użytkowania wieczystego na jednej nieruchomości. Umowa została zawarta w lutym 2003 roku.

Ustanowienie tego prawa wiązało się z określeniem terminu wykonania remontu budynku położonego na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste (remont został zakończony w lutym 2006 roku). Termin zakończenia zabudowy lub remontu budynku najczęściej ustalany jest do 4 lat od dnia zawarcia umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Od lutego 2003 roku nie została oddana w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu żadna nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę w określonych terminach, gdyż odpowiednią formą była sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowych. Zawierane były natomiast umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego udziałów nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki wielorodzinne w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych lub garaży.

Wydział Skarbu Miasta objął pełną kontrolą zagospodarowania nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste w trybie przetargów w latach 1992 - 2003, których sposób zagospodarowania ustalony w umowie notarialnej polegał na ich zabudowie lub wykonaniu remontu położonych na nich budynków.

Kontrolą w latach 2003 - 2006 objęte zostały tylko te nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu, które nie zostały zabudowane w terminie ustalonym w umowie lub nie zostały zakończone remonty budynków. W 2006 roku Wydział Skarbu Miasta ustalił dodatkowe terminy dla 2 nieruchomości oraz naliczył dodatkowe opłaty z tytułu niedotrzymania terminów zabudowy dla 5 nieruchomości.

Nadal w wyniku przeprowadzonych kontroli nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste podejmowane będą działania przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj.:

- w uzasadnionych przypadkach ustalane będą terminy dodatkowe (art. 63 ust. 1 tej ustawy),
- ustalane będą dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej, wynosi 10 % wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10 % tej wartości (art. 63 ust. 2 tej ustawy),
- w przypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi podejmowane będą działania w sprawie kierowania spraw na drogę postępowania sądowego dotyczącego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego (art. 33 ww. ustawy). O rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego orzekają sądy powszechne. Ponadto w przypadku rozwiązania umowy przed upływem ustalonego okresu użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń. W przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości zwraca się zwaloryzowaną pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz zwaloryzowaną sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Przy czym maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

Zestawienie postępowań prowadzonych w latach 2002 - 2007 w sprawie naliczenia opłaty dodatkowej z tytułu niedotrzymania terminów rozpoczęcia i zakończenia zabudowy nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków oddanych w użytkowanie wieczyste przekazuję Panu Radnemu w załączeniu (załącznik nr 1).

Ad 5.

Wydział Finansowy UMK udzielił następujących ulg w związku z obowiązującymi umowami użytkowania:

I. Rok 2004

- ulga w postaci umorzenia wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków zastosowana tylko w jednym przypadku w odniesieniu do osoby prawnej.
 1. SM „Prądnik Biały-Wschód”-30.04.2004 r.- 160 241,57 zł.
- w odniesieniu do opłat z tytułu użytkowania wieczystego Wydział Finansowy nie udzielił w 2004 roku ulg w postaci rozłożenia płatności na raty czy też w postaci odroczenia terminu płatności.

II. Rok 2005

- ulga w postaci rozłożenia wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków na raty zastosowano łącznie w 24 przypadkach, z ulgi tej skorzystało 10 osób fizycznych i 14 osób prawnych. Rozłożono na raty wierzytelności na kwotę 2 844 890,06 zł, z czego na osoby fizyczne przypada 73 823,90 zł, a na osoby prawne 2 771 066,16 zł.

Osoby prawne, którym rozłożono na raty wierzytelności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2005 r.:

1. „Florina” Fabryka Kosmetyków - 02.05.2005 r. - 51 783,78 zł,
 2. „Barwa” Spółka z o.o. - 21.06.2005 r. - 56 203,40 zł,
 3. „Presko” Spółka z o.o. - 29.06.2005 r. - 12 291,69 zł,
 4. Rejon Dróg Miejskich „Krowodrza” Spółka z o.o. - 08.06.2005 r. - 88 948,28 zł,
 5. Spółdzielnia Inwalidów Głuchoniemych „Trud” - 28.06.2005 r. - 125 178,57 zł,
 6. SM Grzegórzki - 30.06.2005 r. - 137 659,97 zł,
 7. SM Wspólnota Członkowie Oczekujący - 12.07.2005 r. - 149 698,27 zł,
 8. „Erdal” - 25.07.2005 r. - 8 336,35 zł,
 9. „Wodnik” Spółka z o.o. - 16.08.2005 r. - 29 241,90 zł,
 10. „Amicus” Spółka z o.o. - 16.08.2005 r. - 25 173,76 zł,
 11. Instytut Turystyki - 16.08.2005 r. - 183 278,86 zł,
 12. „Portico Galicja” Spółka z o.o. - 13.12.2005 r. - 1 802 332,83 zł,
 13. Ekokonsorcjum „Efekt” Spółka z o.o. - 13.12.2005 r. - 81 890,12 zł,
 14. „Cama Cis” Spółka z o.o. - 02.12.2005 r. - 8 405,82 zł.
- ulga w postaci umorzenia wierzytelności Gminy Miejskiej zastosowana w 4 przypadkach, wierzytelności zostały umorzone 2 osobom fizycznym i 2 osobom prawnym. Umorzono wierzytelności na kwotę 15059,27 zł, z czego osobom fizycznym umorzono wierzytelności na kwotę 1 610,73 zł, a osobom prawnym 13 448,54 zł.

Osoby prawne, którym umorzono wierzytelności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2005 r.:

1. Fundacja dla DPS Dzieci Głęboko Upośledzonych - 10.08.2005 r. - 2 805,98 zł,
 2. Ekokonsorcjum „Efekt” Spółka z o.o. - 13.12.2005 r. - 10 642,56 zł.
- Wydział Finansowy nie udzielił w 2005 r. ulgi w postaci odroczenia terminu płatności w odniesieniu do opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Informuję uprzejmie, iż zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), dane osobowe dłużników Gminy Miejskiej Kraków podlegają ochronie i w myśl przepisów tej ustawy mogą być udostępniane tylko jako dane zbiorcze, nie identyfikujące dłużników.

Pozostałe umorzenia opłat rocznych i rozłożenia na raty dokonane przez Wydział Skarbu Miasta zawierają tabele stanowiące załączniki nr 2, 2A i 2B do niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić za zgodą rady bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadkach wskazanych w art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9. Natomiast art. 74 ww. ustawy nakłada na właściwy organ obowiązek udzielenia 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego osobom fizycznym, których miesięczny dochód na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona. Zestawienie bonifikat udzielonych na podstawie wyżej wymienionych przepisów zawierają załączniki nr 3-3C.

Informuję uprzejmie, że zgodnie z art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, przypadającego zgodnie z ww. ustawą na 31 marca każdego roku kalendarzowego, właściwy organ może przesunąć termin uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nowy termin zapłaty nie może przekroczyć danego roku kalendarzowego. Zestawienie przesunięć terminów zapłaty zawierają tabele stanowiące załączniki nr 4-4C.

Ad 6.

Zestawienie nieruchomości objętych aktualizacją opłaty za użytkowanie wieczyste zawierają załączniki nr 5-5C. Zgodnie z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej nastąpić musi do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, od którego zaczyna obowiązywać nowa opłata roczna. Załączone tabele dotyczą wypowiedzeń dokonanych w roku 2006 i obowiązujących od 2007 roku.


PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat+załączniki
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Podatków i Opłat
4. Wydział Finansowy
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a