



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1131.2015

Kraków, 14 GRU. 2015

**Pan  
Dominik Jaśkowiec  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz SM Prądnik Czerwony w prawo własności, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 30 listopada 2015 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jednolity z 2012 r. Dz. U. poz. 83 z późn. zm.), osoby fizyczne będące w dniu jej wejścia w życie (tj. 13 października 2005 r.) użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, a także nieruchomości rolnych, są uprawnione do wystąpienia z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Ustawa obejmuje swoim zakresem podmiotowym również osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży. Z wnioskiem o przekształcenie mogą wystąpić także następcy prawni osób spełniających powyższe kryteria. W sytuacji, gdy przekształcenie dotyczy udziałów w prawie użytkowania wieczystego, ustawę stosuje się także do osób, które nabyły udział w tym prawie również po dniu wejścia w życie ustawy.

Gdy na nieruchomości ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego w formie udziałów, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w udziale może nastąpić jedynie przy jednoczesnym przekształceniu na własność wszystkich istniejących udziałów w nieruchomości. Oznacza to, iż z żądaniem przekształcenia muszą wystąpić wszyscy użytkownicy wieczystości nieruchomości. W razie braku zgody, użytkownicy wieczystości, których udziały stanowią więcej niż połowę, mogą wystąpić do sądu z żądaniem rozstrzygnięcia w trybie art. 199 Kodeksu cywilnego.

W zakresie ustalenia wysokości opłaty, art. 4 ustawy odsyła do przepisów art. 67 ust. 1 i art. 69 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 1774 z późn. zm.). Oznacza to, iż w stosunku do każdej nieruchomości objętej postępowaniem, wymagane będzie sporządzenie operatu szacunkowego, ustalającego

wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Oplata za przekształcenie stanowi różnicę między tymi wartościami. Od tak ustalonej opłaty nie udziela się żadnych bonifikat – z wyjątkiem nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków – w tych okolicznościach opłata obniżana jest o 50%.

Na wniosek użytkownika wieczystego opłatę za przekształcenie można rozłożyć na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat. Rozłożona na raty nieuiszczona część opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność z tytułu opłaty ustalonej w formie ratalnej podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego.

Do wniosku o wszczęcie postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego dołączyć należy aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, aktualny odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego, z własnością którego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, kserokopię wypisu zawartej w formie aktu notarialnego umowy ustanawiającej lub przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz dowód wpłaty 10 zł opłaty skarbowej za wydanie decyzji.

W związku z powyższym, Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Czerwony oraz jej członkowie, którzy wykupili mieszkania z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, mają prawo wystąpić z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jednakże w tym przypadku przekształcenie następuje bez bonifikaty (z wyjątkiem nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków).

Możliwe jest także skorzystanie z regulacji wskazanej w przepisie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Zbycie nieruchomości następuje w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy.

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. zmienioną uchwałą nr LII/504/04 z dnia 30 czerwca 2004 r. wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym, na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w takiej wysokości, aby cena zapłaty wynosiła 2 % wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

W umowie sprzedaży, zgodnie z zapisem § 1 ust. 5 cytowanej wyżej uchwały, Spółdzielnia zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz członków własności lokali



mieszkalnych lub domów jednorodzinnych 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.

Zgodnie z § 1 ust. 4 uchwały, w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi jednocześnie na cele mieszkalne i użytkowe, bonifikata jest udzielana wyłącznie w odniesieniu do tej powierzchni gruntu, która odpowiada powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Powierzchnia zostaje wyliczona proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się na zbywanej nieruchomości. Powyższe oznacza, iż bonifikata nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi w innym celu niż mieszkalny lub częściami budynku mieszkalnego, wykorzystywanego na cele inne niż mieszkalne. Sprzedaż części nieruchomości odpowiadającej powierzchni lokali użytkowych następuje więc na zasadach ogólnych, tzn. bez bonifikaty.

Ponadto, zgodnie z § 1 pkt. 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 udzielona 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.”

Dodatkowym warunkiem przyznania bonifikaty jest niezaleganie przez nabywcę z zobowiązaniami pieniężnymi wobec Gminy Miejskiej Kraków. Oświadczenie o powyższej treści użytkownik wieczysty będzie składał podczas zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem 2b cytowanej ustawy przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Jeśli osoba bliska zbyła lokal w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty. Zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

W dniu 9 lipca 2014 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr CXII/1725/14 w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym, tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych. W uchwale tej Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej uchwałą nr XX/169/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. (z późn. zm.), od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej

współużytkownikom wieczystym, tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych, w następujących przypadkach:

1. zamiany lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
2. sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności gruntu, który to grunt został nabyty od Gminy Kraków, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Indywidualne wnioski osób występujących o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej kwoty bonifikaty będą rozpatrywane w oparciu o powyższą uchwałę.

W przypadku złożenia kompletnego wniosku w Wydziale Skarbu Miasta (wymagana dokumentacja określona w procedurze zewnętrznej GS-48 dostępnej na stronie [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)) oraz po zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji i pozytywnej opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie zostaje zlecone rzeczoznawcy majątkowemu wyłonionemu w drodze przetargu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Kolejno Wydział Skarbu Miasta przedstawia warunki finansowe sprzedaży nieruchomości wszystkim współużytkownikom wieczystym. Akt notarialny – umowa sprzedaży nieruchomości może być podpisany wtedy, gdy na nabycie wyrażą zgodę wszyscy współużytkownicy wieczystości.

**PREZYDENT MIASTA KRAKOWA**

*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa