

Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” w Krakowie pismem z dnia 18.04.2013 r., znak TT/T-3578/13 złożyła wniosek w sprawie sprzedaży z bonifikatą nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne: nr 461/1 o pow. 0,1204 ha, nr 461/4 o pow. 0,0265 ha i nr 461/5 o pow. 0,1237 ha obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej przy ul. Borelowskiego-Lelewela 11, 13 w Krakowie, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, będącej we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz osób fizycznych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach mieszkaniowych o wysokiej intensywności zabudowy wraz z towarzyszącymi usługami - MWU.

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 z dnia 02.07.2013 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4 931 441,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści jeden złotych 00/100) i wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 3 205 437,00 (słownie: trzy miliony dwieście pięć tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych 00/10).

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”.

Z przedłożonej przez Zjednoczoną Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” uchwały Zarządu Spółdzielni Nr V/146/04 z dnia 10.09.2004 r. wraz aneksem Nr 1/05 z dnia 16.12.2005 r. i aneksem Nr 2/2012 z dnia 11.06.2012 r. wynika, że budynku przy

ul. Borelowskiego-Lelewela 11, 13 w Krakowie znajduje się 25 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy o pow. 409,10 m².

Na podstawie w/w wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej ustalonych w operacie szacunkowym z dnia 02.07.2013 r. oraz w oparciu o w/w dokumenty ustalono cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości gruntowej na łączną kwotę 497 452,99 zł (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwa złote 99/100). Kwota ta stanowi sumę cen sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej odpowiadających lokalom mieszkalnym ustalonych z bonifikatą na łączną kwotę 78 687,60 zł oraz ceny sprzedaży udziału odpowiadającego powierzchni użytkowej lokalu LU-I ustalonej bez bonifikaty na kwotę 418 765,39 zł.

Przedmiotowa sprzedaż nie stanowi czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT, gdyż zgodnie z uzyskanymi przez Wydział Skarbu Miasta od Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach indywidualnymi interpretacjami w analogicznych postępowaniach - dostawą towaru w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r Nr 177 poz. 1054) było w niniejszej sprawie oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przepis art. 7 ust. 1 powołanej powyżej ustawy o VAT stanowi, iż przez dostawę towarów rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel. Okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy świadczą, że przeniesienie prawa do rozporządzania nieruchomością jak właściciel nastąpiło w chwili ustanowienia na rzecz użytkownika wieczystego Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Piast" prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz pozostali współużytkownicy wieczyści – nabyli prawo wieczystego użytkowania gruntu a zatem w sensie ekonomicznym nabyli już prawo do dysponowania gruntem jak właściciele. Sprzedaż prawa własności nieruchomości wieczystym użytkownikom przez Gminę w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi jedynie zmianę tytułu prawnego do nieruchomości, nie wpływa natomiast na „władztwo rzeczy”, które użytkownicy wieczyści już uzyskali. Mając powyższe na uwadze opisana sprzedaż nie stanowi dostawy towaru w rozumieniu przepisów ustawy o VAT zatem nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT i również nie stanowi innego świadczenia podlegającego opodatkowaniu ww. podatkiem VAT.

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 pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami znajduje zastosowanie.

Nabywający przedmiotową nieruchomość zobowiązują się w akcie notarialnym sprzedaży do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty równej udzielonej im bonifikaty, po jej waloryzacji w przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty lub jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” i właściciele lokali według podanej niżej listy, zobowiązani będą do zwrotu następujących kwot udzielonej bonifikaty (kwoty podlegają waloryzacji i podane zostały w zł): Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” – do kwoty 1 303 622,07 zł; właściciele lokali w budynku przy ul. Borelowskiego 11 i 13 w Krakowie, o wymienionych numerach, odpowiednio kwoty: 11/1- 86 223,45 zł; 11/4- 144 740,75 zł; 11/6- 140 680,36 zł; 11/7-136 619,98 zł; 11/8- 144 979,59 zł; 11/9- 138 530,74 zł; 13/10- 162 415,35 zł; 13/11- 170 774,97 zł; 13/12- 168 386,51 zł; 13/13- 170536,12 zł; 13/18- 203 496,88 zł; 13/19- 146 412,67 zł; 13/20-

208 273,80 zł; 13/21- 107 958,45 zł; 13/22- 203 019,19 zł; 13/23- 107 241,90 zł; 13/25- 111 779,98 zł.

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 kwotę 497 452,99 zł, będącą sumą cen sprzedaży z bonifikatą i bez bonifikaty wykazanych w załączniku do zarządzenia i 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.