

UZASADNIENIE

Działka nr 422/4 położona w obr. 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, przy Placu Na Stawach 3, obj. KW nr KR1P/00214569/4, stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją znak SN.VII.BT.7723-1-732-09 Wojewody Małopolskiego z dnia 26.08.2010r. Przedmiotowa działka oddana została w użytkowanie wieczyste decyzją RGG.7224/JB/110/92 z dnia 16.10.1992r. na rzecz Biura Studiów i Projektów Budownictwa Wiejskiego „AGROBISP” na cel działalności statutowej na okres 99 lat od dnia 18.11.1992r. wraz ze sprzedażą prawa własności budynku położonego na tej działce.

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem biurowym nr 3 położonym przy Placu Na Stawach, w którym wyodrębnionych jest 6 lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, a z własnością każdego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr 422/4 w wysokości odpowiednio:

- lokal nr 1 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00471532/5) – stanowi własność Skarbu Państwa, w trwałym zarządzie Krajowego Biura Wyborczego, a związany z nim udział wynosi 2396/18760 części,
- lokal nr 2 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00471533/2) – stanowi własność Skarbu Państwa, w trwałym zarządzie Krajowego Biura Wyborczego, a związany z nim udział wynosi 2433/18760 części,
- lokal nr 3 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00471534/9) – stanowi własność Skarbu Państwa, w trwałym zarządzie Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, a związany z nim udział wynosi 3439/18760 części,
- lokal nr 4 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00471535/6) – stanowi własność Skarbu Państwa, w trwałym zarządzie Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, a związany z nim udział wynosi 3328/18760 części,
- lokal nr 16 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00446699/9) – stanowi własność IGE-XAO Polska sp. z o.o., a związany z nim udział wynosi 3579/18760 części,
- lokal nr 17 (objęty księgą wieczystą nr KR1P/00446701/7) – stanowi własność IGE-XAO Polska sp. z o.o., a związany z nim udział wynosi 3585/18760 części.

Użytkownicy wieczystości wnoszą opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w stawce 3% wartości nieruchomości. Uchwałą nr CXXXI/3708/24 z dnia 3 kwietnia 2024r. oraz uchwałą nr IX/186/24 z dnia 11 września 2024r. wyrażone zostały, przez Radę Miasta Krakowa, zgody na udzielenie 99% bonifikaty na rzecz Skarbu Państwa od opłat rocznych należnych za rok 2024 z tytułu użytkowania wieczystego ww. udziałów związanych z lokalami 1, 2, 3 i 4. W chwili obecnej użytkownicy wieczystości wnoszą opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości:

- 24,89 zł, za udział wynoszący 2396/18760, związany z lokalem nr 1,
- 25,27 zł, za udział wynoszący 2433/18760, związany z lokalem nr 2,
- 199,09 zł, za udział wynoszący 3439/18760, związany z lokalem nr 3,
- 192,67 zł, za udział wynoszący 3328/18760, związany z lokalem nr 4,
- 20 719,90 zł, za udział wynoszący 3579/18760, związany z lokalem nr 16,
- 20 754,64 zł, za udział wynoszący 3585/18760, związany z lokalem nr 17.

Prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości zostało ustanowione w roku 1992r., jeszcze przed wejściem w życie przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Wobec powyższego ww. opłaty nie podlegają opodatkowaniu.

Z wnioskiem o nabycie prawa własności przysługującego Gminie Miejskiej Kraków przedmiotowej nieruchomości za cenę obniżoną do 1 % wartości nieruchomości określonej

operatem szacunkowym wystąpił Wojewoda Małopolski. Prawo własności działki nr 422/4 przeznaczone jest do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145, 1222) nieruchomości stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości w niniejszym przypadku nastąpi w trybie art. 32 ust. 3 ww. ustawy, który stanowi, iż w odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem jej użytkownika wieczystego.

W złożonym wniosku Wojewoda Małopolski wyjaśnia, że priorytetem jest pozyskanie prawa własności ww. nieruchomości gruntowej – a docelowo wszystkich lokali użytkowych położonych w budynku przy Placu Na Stawach 3 na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto w opinii Wojewody ze względu na lokalizację nieruchomości w ścisłym centrum miasta oraz dotychczasowe, częściowe wykorzystanie jej przez Skarb Państwa, racjonalne jest dążenie do zagospodarowania całej nieruchomości na potrzeby administracji publicznej. Zgodnie z zamierzeniami planowane jest przeprowadzenie remontu całego budynku i dostosowanie go do aktualnych wymogów i potrzeb biurowo-administracyjnych. Pozyskanie przez Skarb Państwa prawa własności przedmiotowej nieruchomości, a tym samym obniżenie kosztów związanych z wnoszeniem opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przyczyniłoby się do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie Wojewoda poinformował, że jest gotów na dalszą współpracę w zakresie przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków na realizację zadań własnych Gminy. W ramach wzajemnych transakcji, pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Skarbem Państwa, Wojewoda Małopolski zarządzeniem z dnia 11 października 2024r. wyraził zgodę na zbycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej przy ul. Kraszewskiego 22, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 57 obr. 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza w trybie bezprzetargowym za cenę niższą niż jej wartość rynkowa tj. 63 062,00 zł (1% wartości rynkowej prawa własności nieruchomości). Podjęte zostały również działania zmierzające do nabycia przez Skarb Państwa lokali nr 16 i 17 położonych w budynku przy Placu Na Stawach 3.

Cytowany powyżej przepis umożliwia sprzedaż nieruchomości po cenie niższej niż jej wartość rynkowa, jednakże nie zawiera żadnych dodatkowych wskazówek dotyczących tego, kiedy lub w stosunku do jakich nieruchomości należałoby stosować obniżoną cenę sprzedaży. Ustawodawca nie określił również skali obniżenia ceny w odniesieniu do ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż za cenę obniżoną, o której mowa w art. 14 ust. 1 jest sprzedażą bezprzetargową za cenę niższą od jej wartości (art. 67 ust. 3) ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1).

W toku prowadzonego postępowania uzyskano następujące opinie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich.

Wydział Planowania Przestrzennego UMK:

Poinformował, że działka nr 422/4 podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwsie Zwierzynieckie” zatwierdzonego

uchwałą nr CXXIV/3376/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2023r. i znajduje się w oznaczonym na rysunku planu symbolem U.12 – tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. Po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym tamt. Wydział nie wykluczył możliwości zbycia działki nr 422/4 na rzecz Skarbu Państwa.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa:

Poinformował, że na działce nr 422/4 nie prowadzi zadań inwestycyjnych, działka nie jest zajęta pod drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne. W związku z powyższym tamt. Jednostka nie wniosła uwag w zakresie swoich statutowych kompetencji.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu UMK:

Poinformował, że na przedmiotowej działce nie przewiduje realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego. Wobec powyższego pozytywnie zaopiniował możliwość zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej (przedmiotem transakcji jest wyłącznie prawo własności gruntu przysługujące Gminie Miejskiej Kraków) stanowiącej działkę nr 422/4 oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2 991 800,00 zł. Na podstawie ww. wartości ustalono cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę netto 29 918,00 zł (stanowiącą 1 % wartości nieruchomości). Przeniesienie przez Gminę Miejską Kraków prawa własności działki nr 422/4 (w zakresie gruntu) na rzecz Skarbu Państwa nie podlega ustawie o podatku VAT z uwagi na fakt, że do przeniesienia władztwa do przedmiotowej nieruchomości doszło już w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste na rzecz pierwotnego użytkownika wieczystego, a wówczas czynność ta nie podlegała opodatkowaniu VAT.

Zarządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 11 października 2024r. wyrażona została zgoda na nabycie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy Placu Na Stawach 3, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 422/4 o powierzchni 0,0466 ha, obj. księgą wieczystą nr KR1P/00214569/4.

Artykuł 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Stosownie natomiast do art. 14 ust. 1 ustawy, nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie natomiast z § 4 pkt 7 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną.

Biorąc powyższe pod uwagę, wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy Placu Na Stawach 3 na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości jest w pełni uzasadnione.