

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz International Police Association - Region Kraków niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Tynieckiej wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 i ust.2, art. 73 ust. 3, art. 62 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 6 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej niezabudowanych nieruchomości będących własnością Miasta Kraków – Miasta na prawach powiatu oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 32/2 o pow. 0,2094 ha, objęta KR1P/00232565/8 i nr 33/2 o pow. 0,3427 ha, objęta KR1P/00211403/2, obie położne w obrębie 8 jednostka ewidencyjna Podgórze, na rzecz International Police Association - Region Kraków wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

§ 2

1. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości opisanych w §1 w użytkowanie wieczyste wynosi 200 674,32 zł brutto, w tym podatek VAT w stawce 22 % w kwocie 36 187,17 zł.
2. Ustala się opłaty roczne z tytułu oddania nieruchomości opisanych w §1 w użytkowanie wieczyste w stawce 3 % ceny brutto w/w nieruchomości w wysokości 24 080,92 zł, w tym podatek VAT w stawce 22 % w kwocie 4 342,46 zł, płatne w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok, począwszy od roku następnego od daty ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

§ 3

1. Zobowiązuje się użytkownika wieczystego do zrealizowania na nieruchomościach opisanych w § 1 zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku rehabilitacyjno – rekreacyjnego z bazą noclegowo – hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym

basenem rehabilitacyjno – rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, wody lodowej, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji oraz elektrycznymi, w tym słaboprądowymi i przeciwpożarowymi oraz stacją transformatorową a także wewnętrznym układem drogowym, w tym drogą pożarową, placem manewrowym i naziemnymi miejscami postojowymi, a także rozbiórka nieczynnego basenu otwartego, piwnic pod zruderowanym budynkiem gospodarczym, nieczynnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie działek nr 32/2, 33/2 i 33/3 obręb 8 Podgórze przy ul. Praskiej 64 w Krakowie”.

2. Ustala się termin rozpoczęcia zabudowy, o której mowa w pkt 1, na dzień 31 grudnia 2012 r. i zakończenia zabudowy na dzień 31 grudnia 2014 r.

§ 4

Terminy zabudowy, o których mowa w pkt 2 § 3 nie mogą ulec przedłużeniu, a w przypadku ich niedotrzymania zostanie rozwiązana umowa użytkowania wieczystego.

§ 5

Jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

International Police Association Region Kraków złożyło wniosek o zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 32/2 o pow. 0,2094 ha i 33/2 o pow. 0,3427 ha obręb 8 jednostka ewidencyjna Podgórze. Aktualnie przedmiotowe nieruchomości użytkowane są przez IPA Region Kraków na podstawie podpisanej w dniu 15 maja 2008 r. umowy dzierżawy. Umowa zawarta została na 30 lat.

International Police Association – Międzynarodowe Stowarzyszenie Policji zostało założone dnia 1 stycznia 1950 roku przez sierżanta Brytyjskiej Policji sir Arthura Troopa. Jest to niezawisłe stowarzyszenie łączące funkcjonariuszy policji z całego świata bez różnicy stopnia, wykształcenia, płci, rasy, barwy skóry, mowy i religii. Jest stowarzyszeniem neutralnym politycznie, gospodarczo, związkowo i religijnie. Przynależność do IPA zobowiązuje do przestrzegania Deklaracji Praw Człowieka, które zostały określone w 1948 roku. Stowarzyszenie posiada własne centrum informacyjno-szkoleniowe mieszczące się w Gimborn koło Kolonii w Niemczech. Celem organizacji jest tworzenie więzów autentycznej przyjaźni i koleżeństwa zawodowego pomiędzy zatrudnionymi w służbach policyjnych na całym świecie. Do Stowarzyszenia należy obecnie 322.098 policjantów z 60 krajów. Od 1977 roku IPA jest największym stowarzyszeniem policyjnym na świecie i posiada statut konsultacyjny Rady Europy i status konsultacyjny Rady Społeczno-Gospodarczej ONZ. Siedzibą stowarzyszenia jest Szwajcaria, a najwyższą władzą Kongres Światowy, odbywający się co 3 lata. Mottem stowarzyszenia w języku esperanto jest: "Servo per Amikeco" (służyć poprzez przyjaźń).

International Police Association Sekcja Polska z siedzibą w Poznaniu jest organizacją pożytku publicznego zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000154720 na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 marca 2006r. sygn. akt PO XXI NS rej. KRS 003440/06/919 o nadaniu International Police Association Sekcja Polska statusu organizacji pożytku publicznego. Głównymi celami stowarzyszenia jest tworzenie więzów autentycznej przyjaźni i koleżeństwa zawodowego pomiędzy zatrudnionymi i emerytami w służbach policyjnych na całym świecie, a także do nawiązywania współpracy międzynarodowej i krzewienie idei tolerancji we wszystkich obszarach kulturowych i przyczynianie się do zrozumienia między narodami. Ponadto celami stowarzyszenia są:

- rozwój kontaktów kulturalnych pomiędzy jego członkami,
- pogłębianie wiedzy ogólnej i wymiany doświadczeń zawodowych,
- prowadzenie działalności charytatywnej i socjalnej,
- przyczynianie się do pokojowej koegzystencji narodów i utrzymania pokoju światowego.

IPA Region Kraków jest terenową jednostką Sekcji Polskiej Stowarzyszenia i Małopolskiej Grupy Wojewódzkiej międzynarodowego Stowarzyszenia Policji. Swoją statutową działalność rozszerzyła o sferę zadań publicznych określonych w w/w postanowieniu z dnia 27 marca 2006 r. Na mocy art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. z 2003 r., nr 96, poz. 873 z późn. zm.) dodatkowo rozszerzyła swoją działalność w zakresie:

- ochrony i promocji zdrowia – działania na rzecz osób niepełnosprawnych,
- działalności wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych – nauki, edukacji, oświaty i wychowania – krajoznawstwa oraz wypoczynku dzieci i młodzieży, upowszechnianie kultury fizycznej i sportu,
- porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz przeciwdziałania patologiom społecznym – upowszechniania wiedzy i umiejętności na rzecz obronności państwa – działań na rzecz integracji europejskiej oraz rozwijania kontaktów i współpracy między społeczeństwami.

Na działkach nr 33/2 i 32/2 Stowarzyszenie zamierza zrealizować inwestycję pn.: „Budowa budynku rehabilitacyjno – rekreacyjnego z bazą noclegowo – hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno – rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, wody lodowej, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji oraz elektrycznymi, w tym słaboprądowymi i przeciwpożarowymi oraz stacją transformatorową a także wewnętrznym układem drogowym, w tym drogą pożarową, placem manewrowym i naziemnymi miejscami postojowymi, a także rozbiórka nieczynnego basenu otwartego, piwnic pod zruderowanym budynkiem gospodarczym, nieczynnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie działek nr 32/2, 33/2 i 33/3 obręb 8 Podgórze przy ul. Praskiej 64 w Krakowie”.

Działka nr 33/3 stanowi własność Miasta Kraków – miasta na prawach powiatu i oddana została w trwały zarząd na rzecz Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego Nr 3 im. Kornela Makuszyńskiego. Zarządzeniem nr 1230/2009 z dnia 4 czerwca 2009 r. Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na zawarcie umowy użyczenia przez Specjalny Ośrodek Szkolno – wychowawczy Nr 3 na rzecz International Police Association Region Kraków w celu budowy drogi przeciwpożarowej oraz stacji transformatorowej służących do obsługi w/w inwestycji.

Do wniosku o nabycie przedmiotowych nieruchomości IPA Region Kraków dołączyło decyzję nr 738/10 z dnia 16.04.2010 r. zatwierdzającą w/w projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na jego budowę. Dodatkowo Stowarzyszenie przedłożyło biznesplan przedsięwzięcia, list intencyjny PKO Bank Polski, opinię dot. informacji o warunkach finansowania Projektu „Centrum rehabilitacyjno – rekreacyjnego z zapleczem gastronomicznym i hotelowym” w Krakowie przy ul. Praskiej 64 przedstawioną przez Deutsche Bank oraz Bank Gospodarstwa Krajowego. Jak wynika z przedstawionych dokumentów planowany kosztorys budowlany i inwestorski projektu szacowany jest na kwotę ok. 50 milionów.

Mając na względzie koszt oraz zakres przedmiotowej inwestycji, a także fakt, iż okres amortyzacji nakładów, które zamierza Stowarzyszenie poczynić na dzierżawionym gruncie jest znacznie dłuższy niż przewidziany w umowie IPA Region Kraków wystąpiło z wnioskiem o nabycie przedmiotowych nieruchomości z jednoczesnym zastosowaniem bonifikaty. W uzasadnieniu wniosku Stowarzyszenie podało, iż środki własne, jakie zostały do chwili obecnej wydatkowane na w/w inwestycję stanowią kwotę 1.200.000,00 zł i obejmują projekty budowlane, badania geodezyjne, porządkowanie terenu, wycinkę drzew, podatki. Uzyskane oszczędności z tytułu przyznania bonifikaty od ceny zbycia przedmiotowych działek przyczynią się w znacznej mierze do realizacji w/w zamierzenia inwestycyjnego.

Po przeprowadzeniu analizy stanu prawnego oraz faktycznego przedmiotowej sprawy uznano, iż w świetle zamierzeń inwestycyjnych, które planuje zrealizować Stowarzyszenie na przedmiotowym terenie istnieje możliwość pozytywnego rozpatrzenia jego wniosku w zakresie oddania opisanych na wstępie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak również zastosowania bonifikaty od pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiłoby w trybie art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn zm.). Zgodnie bowiem z w/w przepisami tryb bezprzetargowy stosuje się w przypadku zbywania nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub

turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Dodatkowo art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że w przypadkach o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie uchwały rady miasta.

W związku z powyższym zgodnie z procedurą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości komunalnych, wystąpiono do merytorycznie właściwych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie.

Biuro Planowania Przestrzennego oraz Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pozytywnie zaopiniowały możliwość zbycia w/w działek na rzecz International Police Association Region Kraków.

W operacie szacunkowym sporządzonym dnia 15 czerwca 2010 r. wartość działek nr 33/2 i 33/2 została określona na kwotę 5 482 905,00 zł tj. 993,10 zł za 1 m² gruntu.

W oparciu o w/w operat została ustalona cena w/w działek na kwotę netto 6 579 486,00 zł tj. cena 1m² gruntu została podwyższona do 1 191,72 zł. W myśl ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004 r. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.) od kwoty 6 579 486,00 zł, zostanie naliczony podatek VAT w wysokości 22 %, co stanowi kwotę 1 447 486,92 zł - zatem ostateczna cena zbycia działek **nr 32/2 i nr 33/2** wynosi **brutto 8 026 972,92 zł tj. 1 453,90 zł za 1 m² gruntu.**

Zgodnie z art. 72 ust. 2 wyżej opisanej ustawy, pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny brutto działek, co stanowi kwotę **2 006 743,23 zł w tym podatek VAT w stawce 22% tj. 361 871,73 zł.**

Natomiast opłaty roczne wynoszą 3 % ceny brutto działek tj. **240 809,19 zł w tym podatek VAT w stawce 22 % tj. 43 424,61 zł** i płatne są do 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

Rada Miasta Krakowa w § 4 pkt 6 uchwały Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zastrzegła, iż do wyłącznej jej kompetencji należy wyrażanie zgody na zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.

W projekcie uchwały w przedmiotowej sprawie proponuje się zastosowanie bonifikaty w wysokości **90 %** od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz IPA Region Kraków. Przy przyjęciu w/w bonifikaty pierwsza opłata stanowi **200 674,32 zł brutto** (w tym 22 % podatku VAT w kwocie 36 187,17 zł), natomiast opłaty roczne w stawce 3 % wynosić będą **24 080,92 zł brutto** (w tym 22 % podatku VAT w kwocie 4 342,46 zł). W sytuacji, jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, zgodnie z art. 68 ust 2 w/w ustawy, jest zobowiązany jest on do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności uzasadnione jest wyrażenie zgody na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz IPA Region Kraków w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od opłat ustalonych z tego tytułu.

