

**ZARZĄDZENIE NR 1830/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-07-06**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy al. Płk. Beliny –Prażmowskiego na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 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.) – zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy al. Płk. Beliny-Prażmowskiego na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy al. Płk. Beliny-Prażmowskiego na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

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, art. 68 ust. 1 pkt 2, art. 72 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 6 oraz § 6 ust. 1 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 uchwala, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 231/4 o pow. 0,1737 ha, obj. KW KR1P/00265207/1, położonej w Krakowie przy al. Płk. Beliny-Prażmowskiego, obręb 8 jednostka ewidencyjna Śródmieście z równoczesną sprzedażą położonych na niej budynków, na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie na cele prowadzenia działalności statutowej.

§2

1. Pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w § 1 wynosi 25 % ceny netto działki, co stanowi kwotę **475 700,56 zł**, plus podatek VAT w stawce 23%, tj. **109 411,13 zł**.

2. Cena sprzedaży budynków posadowionych na wymienionej w § 1 nieruchomości wynosi **132 311,00 zł** (podlega zwolnieniu z podatku VAT).

§3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie złożył wniosek o nabycie zabudowanej nieruchomości objętej KW KR1P/00265207/1 składającej się działki nr 231/4 o powierzchni 0,1737 ha położonej w obrębie 8 jednostka ewidencyjna Śródmieście przy al. Płk. Beliny-Prażmowskiego zabudowanej budynkiem jednokondygnacyjnym o konstrukcji murowanej – dawnej stajni z początku XX wieku oraz budynkiem murowanym o jednej kondygnacji podziemnej- dawny bunkier.

Położona przy al. Płk. Beliny-Prażmowskiego nr 231/2 o pow. 0,1960 ha, obręb 8 jednostka ewidencyjna Śródmieście, obj. KW KR1P/00265207/1 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7241/I/437/18/99/2000/Sj z dnia 10.01.2000r.

Decyzją GD-04-1.74300-I-43/07 z dnia 21.10.2008 r. wydaną z up. Prezydenta Miasta Krakowa działka nr 231/2 uległa podziałowi między innymi na działkę Nr 231/4 o pow. 0,1737 ha.

Działka nr 231/4 stanowi niezagospodarowany teren położony w sąsiedztwie nieruchomości stanowiących własność Uniwersytetu Ekonomicznego, zabudowany budynkiem jednokondygnacyjnym o konstrukcji murowanej – dawnej stajni z początku XX wieku, oraz budynkiem murowanym o jednej kondygnacji podziemnej- dawny bunkier. Na działce tej znajduje się również garaż blaszak niezwiązany trwale z gruntem. W sąsiedztwie przedmiotowej działki położona jest działka nr 231/1 stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków oraz działka nr 230 zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego osób fizycznych.

Zgodnie z procedurą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości komunalnych Wydział Skarbu Miasta wystąpił do merytorycznie właściwych jednostek oraz Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie. Biuro Planowania Przestrzennego, Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Miejski Konserwator Zabytków oraz Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie zaopiniowały możliwość zbycia prawa własności w/w działki na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego.

Biuro Planowania Przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obowiązującego do dnia 1 stycznia 2003r. przedmiotowy obszar znajdował się w Obszarze Mieszkaniowym M 3 322.

Natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowy obszar określony został w strukturze przestrzennej jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności MN.

Po przeanalizowaniu sprawy pod względem przestrzennym Biuro Planowania Przestrzennego pozytywnie zaopiniowało zbycie działki nr 231/4 pod warunkiem ustanowienia służebności drogi koniecznej dla działki nr 231/1, zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym.

Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie :

Pozytywnie zaopiniował zbycie działki nr 231/4.

Miejski Konserwator Zabytków:

Działka nr 231/4 położona jest na obszarze układu urbanistycznego Kleparza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej A-648 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii na podstawie zarządzenia Prezydenta RP z dnia 08.09.1994r. Ponadto na działce tej znajduje się budynek dawnej stajni oraz bunkier, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Murowany budynek stajni, wzniesiony na początku XX wieku oraz bunkier pierwotnie związane były z kompleksem koszar artylerii, zlokalizowanymi przy ul. Rakowickiej. Do kompleksu należały także między innymi zabudowania będące obecnie własnością

Uniwersytetu Ekonomicznego, położne na sąsiedniej działce nr 232/2 oraz budynek mieszkalny położony na działce nr 230.

Zdaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków dopuszczalnym jest zbycie działki nr 231/4, jednakże przy zachowaniu istniejącego budynku dawnej stajni.

Wojewódzki Konserwator Zabytków:

Po zapoznaniu się z proponowanym przez Uniwersytet Ekonomiczny sposobem zagospodarowania i dalszego użytkowania zabudowań dawnej stajni i bunkra wyraził wstępną zgodę na zbycie ww. nieruchomości, informując jednocześnie, iż adaptacja powyższych budynków jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego, jednakże w celu uzyskania ostatecznej zgody na przyszłą realizację inwestycji Uniwersytet winien ponownie wystąpić do Konserwatora podając między innymi szczegółowy opis planowanych prac.

W sporządzonym dnia 07.11.2011 r. operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określił wartość zabudowanej nieruchomości na łączną kwotę **2.598.486,23 zł**, przy czym wartość gruntu została określona na **2.466.175,23 zł**, a wartość zabudowań na kwotę **132.311,00 zł**. Dodatkowo przy zbyciu przedmiotowej nieruchomości zostanie przez Uniwersytet ustanowiona służebność dojścia i dojazdu do działki nr 231/1 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków i działki nr 230 (zabudowanej po obrysie budynkiem wielomieszkaniowym) pozostającej we współużytkowaniu wieczystym osób fizycznych. W operacie szacunkowym z dnia 29.12.2011 r. rzeczoznawca majątkowy określił utratę wartości nieruchomości na skutek obciążenia jej służebnością na kwotę 563.373,00 zł

W oparciu o powyższe, po pomniejszeniu wartości gruntu o wartość służebności ustalona została cena zbywanej w drodze bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości:

- grunt – **2.283.362,68 zł**
- zabudowania - **158.773,20 zł**,

Cena nieruchomości została ustalona w wyniku podwyższenia wartości o 20%.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 24.02.2012r. zaproponowano wnioskodawcy cenę zbywanej w trybie bezprzetargowym nieruchomości na kwotę 2 442 135,88 zł (grunt i budynki).

W odpowiedzi na powyższą propozycję Uniwersytet Ekonomiczny w piśmie z dnia 29.03.2012 r. zwrócił się o obniżenie zaproponowanej ceny działki nr 231/4, a następnie pismem z dnia 17.04.2012r. zwrócił się do Prezydenta Miasta Krakowa o rozważenie możliwości ustalenia ceny nieruchomości w wysokości odpowiadającej jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, a także ustalenie pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w stawce 15 % od ustalonej ceny.

W odpowiedzi na powyższą propozycję przychylnono się do ustalenia ceny zbycia działki nr 231/4 na poziomie jej wartości określonej w operacie szacunkowym, jednakże stawkę pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ustalono na poziomie zwyczajowo stosowanym przez Gminę Miejską Kraków w tego typu sprawach, tj. w stawce 25 % ceny nieruchomości.

Ostatecznie pismem z dnia 28.05.2012r. zaproponowano Uniwersytetowi Ekonomicznemu nabycie działki nr 231/4 za cenę 2 035 113,23 zł, na która składa się cena budynków w wysokości 132 311,00 zł i cena gruntu w wysokości 1 902 802,23 zł. Zaproponowano również nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za pierwszą opłatą z tego tytułu w stawce 25 % ceny gruntu w kwocie 475 700,56 zł (plus podatek VAT w stawce 23%), a opłaty roczne w stawce 0,3 % ceny netto działki nr 5 708,41 zł.

W odpowiedzi na powyższą propozycję Uniwersytet Ekonomiczny, pismem z dnia 06.06.2012r. wyraził zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na podanych warunkach.

Zgodnie z art. 72 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 25 % ceny netto działki, co stanowi kwotę **475 700,56 zł** plus podatek VAT w stawce 23%, tj. **109 411,13 zł**.

W związku z faktem, iż działka nr 231/4 zbywana jest na rzecz osoby prawnej prowadzącej działalność oświatową, naukową i badawczo-rozwojową na cel związany z prowadzoną działalnością statutową, stawka procentowa opłat rocznych stanowi 0,3 % ceny działki i wynosi netto **5 708,41 zł** plus podatek VAT w stawce 23 % tj. **1 312,93 zł**.

W niniejszej sprawie wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości dochodzi do sprzedaży prawa własności budynków na niej zlokalizowanych za cenę **132 311,00 zł**. Dostawa prawa własności budynków podlega zwolnieniu z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 punkt 10a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.).

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie na cel związany z prowadzoną działalnością statutową umożliwi Uniwersytetowi uporządkowanie i racjonalne zagospodarowanie terenu., położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu nieruchomości stanowiącej własność Uniwersytetu, a w szczególności urządzenie na przedmiotowej działce parkingu dla studentów.

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 prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.