

**ZARZĄDZENIE NR 2979/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-10-15**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Fundacji Szkolnej DONA z siedzibą w Krakowie przy ul. Stromej 5 niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Szklarskiej w Krakowie wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ich ceny.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) – 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 sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Fundacji Szkolnej DONA z siedzibą w Krakowie przy ul. Stromej 5, niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Szklarskiej wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ich ceny.

§ 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 sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Fundacji Szkolnej DONA z siedzibą w Krakowie przy ul. Stromej 5 niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Szklarskiej w Krakowie wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ich ceny.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i 645), art. 37 ust. 2 pkt 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 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.) oraz § 4 pkt 6 i 13 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 sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Fundacji Szkolnej DONA z siedzibą w Krakowie przy ul. Stromej 5 niezabudowanych nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków: obj. KW KR1P /00041566/9 składającej się z działki nr 7/1 o pow. 0,0332 ha oraz obj. KW KR1P/00243891/2 składającej się z działek nr 3/14 o pow. 0,0474 ha, nr 3/16 o pow. 0,1194 ha i nr 3/18 o pow. 0,0770 ha obie położone w obrębie 15 jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Szklarskiej w Krakowie, wraz z udzieleniem 60 % bonifikaty od ceny w/w nieruchomości.

§ 2.

Jeżeli nabywca zbędzie nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Działka nr 7/1 o pow. 0,0332 ha położona w obrębie 15 jednostka ewidencyjna Podgórze stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktów notarialnych Rep A 15976/2006 z dnia 04.12.2006r, Rep A nr 3850/2007 z dnia 03.04.2007 r. oraz Rep A nr 9530/2007 z dnia 16.07.2007 r. Natomiast działki nr 3/14 o pow. 0,0474 ha, 3/16 o pow. 0,1194 ha i 3/18 o pow. 0,0770 ha położone w obrębie 15 jednostka ewidencyjna Podgórze stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego Nr GG.II.7242/I/66/574/91/ Tj z dnia 26.06.1991r.

Fundacja Szkolna DONA z siedzibą w Krakowie ul. Stromej 5 złożyła w Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa wniosek o nabycie w drodze bezprzetargowej działek nr 7/1, 3/18, 3/14 i 3/16 o łącznej pow. 0,2770 ha z jednoczesnym zastosowaniem 60 % bonifikaty od ustalonej ceny ww. nieruchomości. Fundacja na przedmiotowych nieruchomościach zamierza wybudować szkołę, tak aby rozdzielić funkcjonujące obecnie w jednym budynku szkołę podstawową oraz gimnazjum.

Fundacja wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000083960 i posiada status organizacji pożytku publicznego.

Jak wynika ze statutu Fundacji Szkolnej DONA celem jej działania jest wychowywanie młodych ludzi w duchu chrześcijańskich wartości etycznych oraz w duchu ekumenizmu.

Fundacja realizuje swój cel statutowy poprzez zakładanie i prowadzenie szkół oraz innych placówek oświatowo-wychowawczych, nawiązywanie i utrzymywanie kontaktów z organizacjami krajowymi i zagranicznymi realizującymi cele zbliżone do celu Fundacji oraz stwarzanie bazy materialnej dla prowadzenia działalności oświatowo-wychowawczej. Jak wynika z § 9 statutu dla realizacji swego celu Fundacja prowadzi działalność statutową nieodpłatną i odpłatną na rzecz ogółu społeczności, przy czym cały dochód przeznaczony jest na jej działalność statutową. Ponadto, jak wynika ze złożonych przez Fundację oświadczeń, prowadzona odpłatna działalność statutowa jest tak kalkulowana, aby nie przynosiła zysku. W przypadku Fundacji pobierane czesne równoważy dopłatę Urzędu Miasta Krakowa z własnych środków do funkcjonowania oświaty publicznej. Z uwagi na fakt, iż Fundacja nie prowadzi działalności gospodarczej nie ma szans na uzyskanie kredytu bankowego, który pozwoliłoby na ewentualny zakup w/w działek w drodze przetargu.

Aktualnie Fundacja wynajmuje od Gminy Miejskiej Kraków budynek przy ul. Stromej 5 w Krakowie. Jak wynika z pisma kierowanego przez Fundację do Urzędu Miasta Krakowa kamienica, w której mieszczą się Prywatna Szkoła Podstawowa nr 1 DONA, a po reformie oświatowej, od 1999 r. również Prywatne Gimnazjum nr 3, została wybudowana pod koniec XIX w. jako trzyklasowa szkoła ludowa. W 2003 r. Fundacja nadbudowała piętro tej kamienicy oraz ponosi koszty bieżących remontów, tym samym zwalniając Gminę Miejską Kraków z kosztów utrzymania kamienicy. Z informacji uzyskanej w toku postępowania od Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, iż Fundacja Szkolna DONA nie zalega z płatnościami.

Działki objęte wnioskiem Fundacji przeznaczone były przez Gminę Miejską Kraków do zbycia w drodze przetargu. Przetargi na powyższe nieruchomości odbyły się dwukrotnie, tj. w dniu 30.10.2012r. (cena wywoławcza **1.317.000,00 zł** brutto) oraz w dniu 08.02.2013 r. (cena wywoławcza **1.053.600,00 zł** brutto). Z uwagi na fakt, iż w ustalonym terminie nie zostały wpłacone wadia przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

W związku z wnioskiem Fundacji oraz po przeprowadzeniu analizy stanu prawnego oraz faktycznego przedmiotowej sprawy uznano, iż istnieje możliwość sprzedaży powyżej opisanych działek na rzecz Fundacji Szkolnej DONA 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 jednolity Dz. U. z 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, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

W związku z powyższym Wydział Skarbu Miasta, zgodnie z procedurą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości komunalnych uzyskał w sprawie zbycia przedmiotowych działek pozytywne opinie Biura Planowania Przestrzennego, Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu oraz Wydziału Edukacji.

Działki nr 7/1, 3/14, 3/16 i 3/18 podlegają ustaleniom obowiązującego Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywdą” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/412/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 07.12.2011r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 597, poz. 7027 z dnia 20.12.2011r.). Zgodnie z ww. planem przedmiotowe działki znajdują się w terenach zabudowy usługowej – usługi komercyjne – U3 z podstawowym przeznaczeniem pod wolnostojące obiekty usług komercyjnych, hotele, budynki biurowe, obiekty wystawiennicze oraz przeznaczeniem uzupełniającym pod m.in. usługi publiczne wbudowane

W operacie szacunkowym sporządzonym dnia 14.06.2013 r. wartość działek nr 3/14, 3/16, 3/18 i 7/1 została określona na kwotę 983.932,00 zł tj. 355,21 zł za 1 m² gruntu.

W oparciu o w/w operat została ustalona cena przedmiotowych nieruchomości na kwotę netto 1 180.718,40 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.) do kwoty 1 180.718,40 zł został naliczony podatek VAT w wysokości 23 %, co stanowi kwotę 271.565,23 zł - zatem ostateczna cena zbycia w/w działek wyniosła **brutto 1 452.283,63 zł tj. 524,29 zł za 1 m² gruntu.**

Fundacja złożyła wniosek o zastosowanie 60 % bonifikaty od ustalonej ceny zbycia. Po dokonaniu analizy przedmiotowej sprawy zaproponowano 50 % bonifikatę od ustalonej ceny zbycia.

Cena zbywanych nieruchomości przy zastosowaniu wspomianej wyżej bonifikaty została ustalona na kwotę netto 590.359,20 zł plus 23% podatku VAT w kwocie 135.782,61 zł. Powyższe warunki zostały zaproponowane Fundacji pismem z dnia 05.08.2013 r. W odpowiedzi na przedstawioną propozycję cenową Fundacja zwróciła się z prośbą o ponowne rozpatrzenie wniosku o zbycie na jej rzecz ww. działek z zastosowaniem 60% bonifikaty.

W uzasadnieniu Fundacja podniosła, iż zaproponowana cena (bez bonifikaty) wyższa jest od ceny wywoławczej działek wystawionych przez Gminę Miejską Kraków na przetarg w dniu 30.10.2012 r. (cena wywoławcza 1.317.000,00 zł brutto). Ponadto Fundacja poinformowała, że proponowana przez nią 60 % bonifikata wynika z ograniczonych środków finansowych jakie posiada. W chwili obecnej Fundacja dysponuje jedynie kwotą na zakup przedmiotowych działek w wysokości około 550.000,00 zł, natomiast przedstawiona przez Gminę Miejską Kraków oferta blisko 200.000,00 zł przewyższa jej możliwości finansowe. Mając powyższe na uwadze Fundacja ponownie wniosła o zastosowanie 60 % bonifikaty od ustalonej ceny.

W związku z ponownym wnioskiem Fundacji o zastosowanie 60 % bonifikaty od ceny ww. nieruchomości przedmiotowa sprawa została ponownie poddana szczegółowej i wnikliwej analizie.

Ostatecznie przychyłono się do wniosku Fundacji i ustalono cenę zbywanej nieruchomości przy zastosowaniu 60% bonifikaty na kwotę netto 472.287,36 zł plus 23% podatku VAT w kwocie 108.626,09 zł.

Na powyższe warunki Fundacja w piśmie z dnia 10.09.2013 r. wyraziła zgodę.

Jak podano wyżej zbycie nieruchomości na rzecz Fundacji Szkolnej DONA wobec faktu, iż posiada status organizacji pożytku publicznego, następuje w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 *o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym tryb bezprzetargowy stosuje się w przypadku zbywania nieruchomości na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy Prezydent Miasta Krakowa może udzielić, za zgodą Rady Miasta Krakowa, bonifikaty od ceny nieruchomości zbywanej na rzecz organizacji pożytku publicznego.

Rada Miasta Krakowa w § 4 pkt 6 i 13 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 sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego oraz na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży.

W sytuacji gdy Fundacja Szkolna DONA zbędzie nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia, jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 472.287,36 zł. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Ponadto regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Zgodnie bowiem z obowiązującą w tym zakresie procedurą, wszelkie koszty materiałów geodezyjno-kartograficznych, koszty podziału geodezyjnego, koszt wykonania operatu szacunkowego oraz wszelkie inne koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi ponosi wnioskodawca.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanych na wstępie działek na rzecz Fundacji Szkolnej DONA w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ustalonej ceny zbycia.