



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3878/CV/10

Kraków, 22 LIP. 2010

**Pan
Wojciech Kozdronkiewicz
Radny Miasta Krakowa**

Szanowny Panie Radcy,

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przejęcia lub wykupu budynku położonego w Krakowie na os. Stalowym 16 (na działce będącej w użytkowaniu wieczystym ArcelorMittal Poland SA), zgłoszoną na CV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 lipca 2010 r., uprzejmie informuję:

Przejęcie nieruchomości należących do podmiotów prywatnych może nastąpić m.in. w zamian za zaległości podatkowe w trybie art. 66 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.). Przeniesienie praw do nieruchomości jest w opisywanej sytuacji szczególnym sposobem wygaśnięcia zobowiązania podatkowego podmiotu prywatnego (podatek od nieruchomości). Działania te wprowadzają mechanizmy bardziej skutecznej egzekucji zobowiązań podmiotów prywatnych wobec Gminy. Pozyskane w opisywanym trybie tereny przeznaczone są w głównej mierze pod planowane inwestycje strategiczne Miasta lub stanowią zasób nieruchomości gminnych, które w przyszłości mogą być oferowane potencjalnym inwestorom pragnącym zrealizować swoje zamierzenia inwestycyjne na terenie naszego Miasta.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Wydział Podatków i Opłat ArcelorMittal Poland SA aktualnie nie posiada zaległości podatkowych – zatem nie ma możliwości przejęcia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków nieruchomości położonej na os. Stalowym 16 w ww. trybie przepisów ustawy Ordynacja podatkowa.

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. A zatem każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele.

Jednakże Gmina Miejska Kraków z uwagi na ograniczone środki finansowe, które mogą zostać przeznaczone na cele pozyskiwania nieruchomości, nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych jedynie w przypadkach gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa lub gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, na realizację których w budżecie gminnym

zarezerwowane zostały środki finansowe (§ 5 ust. 1 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków).

Pismem z dnia 10 lutego 2010 r. spółka ArcelorMittal Poland wystąpiła do Gminy Miejskiej Kraków z propozycją sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zamiany nieruchomości zabudowanej budynkami hotelowymi nr 38 i nr 39 na os. Stalowym 16. Spółka zaproponowała Gminie zamianę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 39/2 i nr 40/2 obr. 47 jedn. ewid. Nowa Huta wraz z prawem własności budynków hotelowych nr 38 i nr 39 na os. Stalowym 16 za działkę nr 1/169 obr. 20 jedn. ewid. Nowa Huta oraz ewentualnie działki nr 1/205, nr 1/206, nr 1/207 obr. 20 jedn. ewid. Nowa Huta lub działki nr 12, 19, 45 obr. 37 jedn. ewid. Nowa Huta lub przeniesienie udziałów w Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków – Wschód Sp. z o.o. Przyjęta przez ArcelorMittal Poland SA wartość przedmiotowej nieruchomości wraz z prawem użytkowania wieczystego została określona na kwotę **8 042 678 zł**.

Przeniesienie prawa do nieruchomości zaoferowanej przez ArcelorMittal Poland SA, objęte jest zwolnieniem od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.), natomiast przeniesienie prawa własności nieruchomości, których pozyskaniem zainteresowana była Spółka, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 22 % na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 6 oraz art. 41 ust. 1 przedmiotowej ustawy. W omawianym przypadku ewentualny wykup zabudowanej nieruchomości położonej na os. Stalowym 16 wiązałby się z koniecznością zapłaty ceny, podczas gdy zamiana oprócz przeniesienia własności nieruchomości o ekwiwalentnej wartości obligowałaby Gminę do odprowadzenia podatku VAT, co stanowiłoby dodatkowe obciążenie budżetu Miasta Krakowa.

Ponadto wskazane jako nieruchomości do zamiany działki nr 1/206 i 1/207 obr. 20 jedn. ewid. Nowa Huta nie stanowią własności jak również nie pozostają w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków. Na podstawie umowy zawartej w dniu 27 stycznia 2006 r. Gmina Miejska Kraków sprzedawała prawo użytkowania wieczystego stanowiących własność Skarbu Państwa działek nr 1/206 i 1/207 obr. 20 jedn. ewid. Nowa Huta Krakowskiemu Parkowi Technologicznemu Sp. z o.o. Z danych pozyskanych z ewidencji gruntów wynika, że aktualnym użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości jest NCC Asphalt Technic Sp. z o.o.

Natomiast w stosunku do działki nr 1/205 obr. 20 jedn. ewid. Nowa Huta Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr LVII/731/08 z dnia 19 listopada 2008 r. wyraziła zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Następnie zarządzeniem Nr 908/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 kwietnia 2009 r. wyżej opisana działka została przeznaczona do sprzedaży w opisanym trybie. Cena wywoławcza wynosiła 318 500 zł brutto, w tym 22 % podatku VAT. Przetarg odbył się w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Kasprowicza 29 w dniu 6 maja 2010 r. W wymaganym terminie nikt nie wpłacił wadium na poczet ceny ww. nieruchomości. Kolejny przetarg na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości planowany jest na koniec roku 2010.

Stanowisko w przedmiocie odmowy zamiany oraz powołana wyżej argumentacja zostały przedstawione ArcelorMittal Poland SA w piśmie z dnia 14 maja 2010 znak: MI-05.MW.7106-2/10. Jednocześnie Spółka została poinformowana o zainteresowaniu Wydziału Mieszkalnictwa przedstawioną w korespondencji z dnia 10 lutego 2010 r. propozycją sprzedaży 44 lokali mieszkalnych i 9 lokali użytkowych położonych na os. Na Wzgórzach 17A oraz na os. Młodości 2, 3, 4, 5, 7.

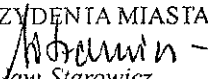
Gmina Miejska Kraków mogłaby kupić nieruchomość zabudowaną budynkami hotelowymi nr 38 i 39 na os. Stalowym lecz wiązałoby się to nie tylko z koniecznością zapłaty ceny, która oscylowałaby w granicach wartości rynkowej nieruchomości czyli kwoty **8 042 678 zł** ale przede wszystkim z koniecznymi do poniesienia kosztami prac adaptacyjnych, które na dzień 1 września 2009 r. dla budynku hotelowego nr 39 (opróżnionego) oszacowano na kwotę **8 251 716 zł**. Biorąc pod uwagę koszt **7 000 000 zł** na adaptację budynku hotelowego nr 38 (zamieszkanego), koszt całkowity uzyskania lokali mieszkalnych w obu budynkach hotelowych wyniósłby ponad **23 000 000 zł**.

Środki finansowe jakimi aktualnie dysponuje Wydział Mieszkalnictwa nie pozwalają na podjęcie działań zmierzających do zakupu i adaptacji przedmiotowych budynków.

W przypadku przejęcia lub zakupu nieruchomości zabudowanej budynkami hotelowymi nr 38 i nr 39 na os. Stalowym 16 mieszkańcy musieliby starać się o nabycie tytułu prawnego do lokalu. Na podstawie § 40 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 850 poz. 5589 z późn. zm.) nabycie tytułu prawnego do lokalu jest możliwe w stosunku do osób, które zajmują lokal położony w budynku hotelowym przejętym do zasobu Gminy Miejskiej Kraków a ponadto legitymują się co najmniej dwuletnim, udokumentowanym przez poprzedniego wynajmującego, okresem zamieszkiwania w byłym hotelu pracowniczym. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do lokalu jest ponadto brak zadłużenia czynszowego oraz brak posiadania tytułu prawnego do lokalu, budynku lub jego części położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności uprzejmie informuję, iż aktualnie nie ma możliwości przejęcia lub nabycia do zasobu gminnego nieruchomości położonej w Krakowie na os. Stalowym 16.

z up. PREZYDENTA MIASTA


Wiesław Starowicz
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Wydział Podatków i Opłat
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A.a