



PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

OR-05.0057-549 XIV 07

Kraków.

08. CZE 2007

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Kraków, oznaczonej jako działka nr 16/1, o pow. 1,2158 ha, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym Centrum Biurowego-Lubicz Sp. z o.o., zgłoszoną na XIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 23 maja 2007 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

W załączeniu przekazuję kopię operatu szacunkowego z dnia 29 września 2005 r. ustalającego wartość wyżej wymienionej nieruchomości. Aktualność tego operatu została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 22 września 2006 r.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) „operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany również po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził”.

Ad 2.

W dniu 16 sierpnia 2005 r. do Wydziału Skarbu Miasta wpłynęło pismo firmy Centrum Biurowe-Lubicz Sp. z o.o. z dnia 10 sierpnia 2005 r., zawierające prośbę o udzielenie informacji na temat możliwości i warunków finansowych nabycia działki Gminy Kraków, oznaczonej nr. 16/1, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, będącej w wieczystym użytkowaniu Spółki.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie art. 32 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 69 tej ustawy na poczet ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Wartość prawa własności i prawa wieczystego użytkowania nieruchomości została ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 29 września 2005 r., którego aktualność została potwierdzona w dniu 22 września 2006 r. Wartości te wyniosły odpowiednio 16 765 600,00 zł oraz 10 795 370,00 zł. Przyjmując ww. zasady ustawowe do zapłaty za sprzedaż powyższej nieruchomości pozostałaby kwota 5 970 230,00 zł.

Biorąc pod uwagę fakt, że w ww. ustawie przyjęto jako zasadę negocjowanie ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych, ostatecznie określono cenę na kwotę 8 784 000,00 zł (słownie: osiem milionów siedemset osiemdziesiąt cztery tysiące zł 00/100), w tym kwota 7 200 000,00 zł netto (słownie: siedem milionów dwieście tysięcy zł 00/100) plus podatek VAT według stawki 22 % w kwocie 1 584 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące zł 00/100). Cena ta ustalona została w wyniku negocjacji pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Centrum Biurowym-Lubicz Sp. z o.o.

W trakcie prowadzonej korespondencji Centrum Biurowe-Lubicz Sp. z o.o. podnosiła, iż w wyniku oddania obiektu Spółki do użytkowania przez firmy wynajmujących powierzchnię znajduje około 1500 osób, w zdecydowanej większości absolwentów krakowskich szkół wyższych. Oplata za użytkowanie wieczyste jest częścią opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców. Mając na uwadze interes najemców, w tym koszty prowadzenia działalności gospodarczej w Krakowie przez jednych z największych na tym terenie pracodawców, takich jak: Pricewaterhouse Coopers, Capgemini czy International Paper, Centrum Biurowe Lubicz Sp. z o.o. jest zainteresowane poniesieniem ekonomicznie uzasadnionego kosztu zakupu prawa własności, co umożliwi obniżenie opłat eksploatacyjnych. Intencją Spółki jest stworzenie atrakcyjnego klimatu dla inwestorów. Ponadto Spółka rozpoczęła prace urbanistyczne dotyczące budowy obok istniejącego budynku nowego obiektu, co spowoduje dodatkowe zwiększenie zatrudnienia o ok. 500 pracowników. Firma ponosi znaczne koszty utrzymania budynku, tak aby spełniał on warunki wymagane dla budynków klasy A. Z uwagi na rozwój firm wynajmujących powierzchnię w obiekcie przy ul. Lubicz 23, zleciła w Biurze Projektowym DDJM opracowanie założeń i uzgodnienie z władzami Miasta Krakowa wzniesienia nowego obiektu, obok istniejącego, o powierzchni do wynajęcia ok. 7 000 m², co pozwoli na dalsze zatrudnienie ponad 700 osób. Powyższe zamierzenia wymagać będą poniesienia przez Spółkę wielomilionowych nakładów inwestycyjnych.

Zarządzeniem nr 2057/2006 z dnia 3 października 2006 r. wyraziłem zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Kraków, oznaczonej jako działka nr 16/1 o pow. 1,2158 ha, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem przy ul. Lubicz 23 w Krakowie, objętej księgą wieczystą nr KRIP.00114825/6, na rzecz Centrum Biurowego-Lubicz Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Lubicz 23 w Krakowie, która jest jej użytkownikiem wieczystym, z rozłożeniem na trzy raty, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia i będącym jego integralną częścią.

Pismem z dnia 25 stycznia 2007 r. Centrum Biurowe-Lubicz Spółka z o.o. poinformowało, iż w wyniku rozmów z bankiem finansującym, ustalono jednorazową wpłatę za zakup nieruchomości przy ul. Lubicz 23. Wobec faktu, iż Spółka zdecydowała się na jednorazową wpłatę ceny sprzedaży, nieuzasadnionym i bezcelowym stało się utrzymywanie paragrafu zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, stanowiącego o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty, dlatego zarządzeniem Nr 265/2007 z dnia 9 lutego 2007 r. zmieniłem zarządzenie nr 2057/2006 z dnia 3 października 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Lubicz 23, stanowiącej własność Gminy Kraków, jej użytkownikowi wieczystemu Centrum Biurowemu Lubicz Spółce

z o.o., w ten sposób, że został skreślony § 2 w całości, a kolejne paragrafy otrzymały odpowiednio niższe numery. Protokół rokowań podpisany został w dniu 9 lutego 2007 r., a następnie aktem notarialnym Repertorium A Nr 2448/2007 z dnia 9 marca 2007 r., przed notariuszem Joanną Gregulą, zawarta została umowa sprzedaży na rzecz wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kraków, oznaczonej jako działka nr 16.1 o pow. 1,2158 ha, obręb 51, jednostka ewidencyjna Śródmieście, położonej przy ul. Lubicz 23, objętej księgą wieczystą KR1P/00114825/6, na opisanych wyżej warunkach.

Ad 3.

Centrum Biurowe Lubicz-Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000071057 (kopię z rejestru przekazuję w załączeniu). Wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym są jawne i każdy podmiot ma prawo wglądu do nich za odpowiednią opłatą, a zapisy w Rejestrze były badane przez notariusza przed zawarciem umowy notarialnej.

Ad 4.

W załączeniu przekazuję uzasadnienie do zarządzenia Nr 265/2007 z dnia 9 lutego 2007 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2057/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 października 2006 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Lubicz 23, stanowiącej własność Gminy Kraków, jej użytkownikowi wieczystemu Centrum Biurowemu Lubicz Spółce z o.o.

Ad 5.

W załączeniu przekazuję kopie protokołu rokowań w przedmiotowej sprawie podpisanego dnia 9 lutego 2007 r. oraz aneksu do protokołu z dnia 9 marca 2007 r.

Ad 6.

Ustalona w wyniku negocjacji cena zbycia przedmiotowej nieruchomości w wysokości netto stanowiła 36-krotność ówczesznie obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast w wysokości brutto, 44-krotność tych opłat.

Ad 7.

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oraz prawa użytkowania wieczystego określa rzeczoznawca majątkowy. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego ustalana jest w oparciu o § 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109). W ww. rozporządzeniu ustalona została zasada, iż wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu zależy od niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego, tj. im krócej podmiot jest użytkownikiem wieczystym tym więcej warte jest jego prawo. To z kolei skutkuje tym, iż różnica - stanowiąca cenę sprzedaży prawa własności zgodnie z art. 69 - między wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego jest niższa w przypadku użytkowników wieczystych, o krótkim okresie posiadania tego prawa, natomiast rośnie w miarę upływu lat użytkowania wieczystego gruntu. Ponieważ podany wyżej sposób ustalania ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu jest niekorzystny dla Gminy w odróżnieniu od poprzednio obowiązującej praktyki, przyjęto jako

zasadę negocjowanie ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu. W zależności od dotychczas płaconych opłat rocznych ich wielokrotność jest różna i waha się w granicach od 20 do 80-krotności opłat rocznych.

Podanie wielokrotności opłat rocznych w cenie sprzedaży nieruchomości nie daje prawidłowego obrazu osiąganych i możliwych do osiągnięcia dochodów z uwagi na konieczność uwzględnienia daty ustalenia lub aktualizacji opłaty rocznej. Z uwagi na powyższe każda sprawa jest rozpatrywana indywidualnie, a generalnie cena ustalana w wyniku rokowań nie jest niższa niż kwota wynikająca z różnicy określonej w powołanym wyżej art. 69 ustawy o gospodarce gruntami powiększona o 20 %.

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A a