

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie nieruchomości położonych przy ul. Rajskiej i ul. Szujskiego wraz z przeniesieniem prawa własności budynków na nich usytuowanych oraz udzielenia 90 % bonifikaty od ustalonych: pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu oddania przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

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 oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz §4 pkt 6 i 14 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

1. Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kraków oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 5/3 o pow. 0,0031 ha, obj. Kw nr KR1P/00280356/1, nr 6/4 o pow. 0,0077 ha, obj. Lwh 538 Piasek, nr 6/10 o pow. 0,0278 ha, obj. Kw nr KR1P/00324695/0, nr 6/12 o pow. 0,0102 ha, obj. Kw nr KR1P/00345708/8, położonych w obr. 61, jednostka ewidencyjna Śródmieście, na rzecz Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie, wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu oddania ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
2. Wyraża się zgodę na sprzedaż budynków usytuowanych na opisanych w ustępie 1 nieruchomościach z jednoczesnym odstąpieniem pobrania ich ceny ze względu na fakt, iż zostały one nabyte oraz wzniesione z własnych środków Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Położone przy ul. Rajskiej i ul. Szujskiego, obr. 61 jednostka ewidencyjna Kraków-Śródmieście, nieruchomości gruntowe, utworzone z:

- objętej Kw KR1P/00280356/1, zabudowanej działki **nr 5/3** o pow. 0,0031 ha, która stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego GG.VI.7723/I/194/2/01/Ad z dnia 25.07.2001 r.
 - objętej Lwh 538 Piasek, niezabudowanej działki **nr 6/4** o pow. 0,0077 ha, która stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego SN VII SJ 7723-1-414-07 z dnia 14.03.2007 r.
 - objętej Kw KR1P/00324695/0, częściowo zabudowanej działki **nr 6/10** o pow. 0,0278 ha, która stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego RR.VIII.KM.7723-1-12-06 z dnia 09.05.2006 r.
 - objętej Kw KR1P/00345708/8, częściowo zabudowanej działki **nr 6/12** o pow. 0,0102 ha, która stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego RR.VIII.SJ.7723-1-361-05 z dnia 07.01.2005 r.
- zostały objęte wnioskami Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie wpisanego do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Małopolskiego pod nr RIK1/99.

Teatr wystąpił o oddanie w użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o łącznej pow. 488 m², z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonej I opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i opłat rocznych oraz ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty w wysokości 15% ceny nieruchomości z przeznaczeniem na realizację na działkach nr 5/3, nr 6/4, nr 6/10 i nr 6/12 stanowiących własność Gminy Miejskiej oraz działkach nr 6/9, nr 6/6 i nr 6/7 będących w użytkowaniu wieczystym Teatru im. J. Słowackiego „Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie”.

Na terenie „Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie” znajdować się będzie mediateka ze zbiorami multimedialnymi książek, muzyki oraz centrum informacyjnym, która ma stanowić uzupełnienie oferty Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej. Drugi zespół funkcji będzie się koncentrował wokół nowoczesnej sali teatralno-koncertowej na około 280 osób. Planowana jest także kameralna sala kinowa z kilkudziesięcioma miejscami. Będą także sale konferencyjno-seminaryjne (największa do 390 miejsc) oraz pomieszczenia zapewniające możliwość prowadzenia zajęć związanych z terapią przez sztukę. Znajdą się tu również kawiarnia, księgarnia, sklep muzyczny.

Działka nr 6/4 wraz z częścią działki nr 6/10 pokryte są betonową trylinką pełniąc funkcję drogi dojazdowej i placu manewrowego do usytuowanego na części działki nr 6/10 piętrowego budynku, w którym na parterze znajdują się pomieszczenia garażowe i warsztatowe, a na piętrze pomieszczenia biurowe Teatru. Działki mają kształt zbliżony do prostokąta. Komunikacja do tych działek i budynku odbywa się od strony ul. Szujskiego poprzez działkę nr 6/7 będącą w użytkowaniu wieczystym Teatru.

Działka nr 5/3 ma kształt prostokąta i zabudowana jest klatką schodową stanowiącą część budynku położonego przy ul. Rajskiej 12, którego zasadnicza część usytuowana jest na działce nr 6/9, będącej w użytkowaniu wieczystym Teatru.

Działka nr 6/12 ma kształt zbliżony do prostokąta. Usytuowana jest pomiędzy ślepą ścianą oficyny usytuowanej na działce nr 28/1, a zabudowaną działką nr 6/9. Działka jest częściowo zabudowana budynkiem gospodarczym, który jest w stanie ruiny i z tego względu zostanie rozebrany.

W oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego została ustalona cena budynków położonych na działkach nr 5/3 i 6/10 odpowiednio na kwoty 18.460,00 zł i 81.664,00 zł. Jednak w związku z faktem, iż zostały one nabyte oraz wybudowane przez Teatr im. J. Słowackiego w Krakowie z jego środków finansowych, co zostało potwierdzone stosownym oświadczeniem Dyrektora Naczelnego i Artystycznego Teatru z dnia 2 sierpnia 2007r. – odstępuje się od pobrania ceny sprzedaży budynków, położonych na ww. działkach.

Natomiast łączna cena gruntu składającego się z działek nr 5/3, 6/4, 6/10 i 6/12 w oparciu o ww. operat została ustalona na kwotę netto 581.683,00 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. DzU z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). 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. Ponadto w powyższym przypadku, w myśl art. 73 ust. 3 ww. ustawy Prezydent Miasta Krakowa może udzielić za zgodą Rady Miasta Krakowa bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych.

Jak wynika z opinii Biura Planowania Przestrzennego w obowiązującym do dnia 31.12.2002 r. Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w obszarze „Usług Publicznych UP-318”. Natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowy teren znajduje się w kategorii terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej – MU, w strefie ochrony wartości kulturowych. Rozpatrując sprawę pod względem przestrzennym Biuro pozytywnie zaopiniowało możliwość zbycia przedmiotowych działek w celu realizacji „Małopolskiego Ogrodu Sztuki”.

Pozytywne stanowiska w przedmiotowej sprawie zajęły również Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Wydział Strategii i Rozwoju Miasta oraz Rada Dzielnicy I Miasta Krakowa.

Cena nieruchomości:

- działka nr 5/3 o pow. 31 m² – cena 37.680, zł netto
- działka nr 6/4 o pow. 77 m² – cena 91.656,00 zł netto
- działka nr 6/10 o pow. 278 m² – cena 330.931,00 zł netto
- działka nr 6/12 o pow. 102 m² – cena 121.416,00 zł netto
- Łączna cena ww. działek stanowi kwotę 581.683,00 zł. netto tj. 1.191,97 zł za 1m² gruntu.

Cena nieruchomości brutto

- Łączna cena brutto ww. działek stanowi kwotę 709.653,26 zł w tym 22 % podatku VAT w wysokości 127.970,26 zł tj. 1.454,21 zł za 1m² gruntu

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 cyt. wyżej ustawy 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.

Ponadto na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 cyt. cytowanej wyżej ustawy Prezydent Miasta Krakowa może udzielić, za zgodą Rady Miasta Krakowa, bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej osobom fizycznym i osobom prawnym, prowadzącym ww. działalność. Jednocześnie w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz ww. osób, zgodnie z art. 73 ust. 3 powyższej ustawy Prezydent Miasta Krakowa może udzielić za zgodą Rady Miasta Krakowa bonifikaty zarówno od pierwszej opłaty jak i opłat rocznych wnoszonych z tytułu użytkowania wieczystego.

Rada Miasta Krakowa w §4 pkt 6 i 14 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 oraz na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z wyjątkiem nieruchomości, dla których wysokość stawki procentowej opłat rocznych wynosi 3 %.

W oparciu o ustaloną cenę nieruchomości przy przyjęciu stawki procentowej w wysokości 25 %, pierwsza opłata z tytułu oddania przedmiotowych działek w użytkowanie wieczyste stanowi kwotę **netto 145 420,75 zł**. W przypadku zastosowania bonifikaty w wysokości 90% od ww. opłaty wynosić ona będzie ostatecznie **14.542,07 zł netto**.

W myśl ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (DzU z 2004 r. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.) od powyższej kwoty 14.542,07 zł zostanie naliczony podatek VAT w wysokości 22 %, co stanowi 3.199,26 zł. Zatem **pierwsza opłata** z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste działek nr 5/3, 6/4, 6/10 i 6/12 stanowić będzie kwotę **brutto 17.741,33 zł** (słownie: siedemnaście tysięcy siedemset czterdzieści jeden złotych 33/100).

Dodatkowo przy zastosowaniu zgodnie z wnioskiem Teatru 90% bonifikaty od ustalonych **opłat rocznych** z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu przy przyjęciu stawki procentowej 0,3 % ceny netto ww. nieruchomości powiększonej o 22 % podatku VAT stanowią one kwotę **brutto 212,90 zł** (słownie: dwieście dwanaście złotych 90/100) w tym podatek VAT 38,39 zł. Wyżej wymieniona kwota płatna jest do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

Biorąc pod uwagę, iż zbycie nieruchomości na rzecz Teatru im. Juliusza Słowackiego umożliwi realizowanie na tym terenie inwestycji celu publicznego „Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie” uzasadnione jest wyrażenie zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie nieruchomości położonych przy ul. Rajskiej i ul. Szujskiego wraz z przeniesieniem prawa własności budynków na nich usytuowanych oraz udzielenia 90 % bonifikaty od ustalonych: pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu oddania przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

