



REKTOR  
UNIwersYTETU Jagiellońskiego  
W KRAKOWIE

Kraków, dnia 5 października 2023 roku  
60.060.47.2023

**Szanowny Pan  
Mariusz Haładyj  
Prezes  
Prokuratorii Generalnej RP  
ul. Hoża 76/78  
00-682 Warszawa**

Szanowny Panie Prezesie,

**działając w oparciu o art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 742 z późn. zm.), w związku z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 973 z późn. zm.), Uniwersytet Jagielloński w Krakowie prosi o wyrażenie zgody na sprzedaż przez Uniwersytet Jagielloński niezabudowanych nieruchomości położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, składających się z działek nr nr 221 i 222 (obręb 38) oraz z działek nr nr 137, 138 i 6/6 (obręb 35), tj.**

- a) nr 137 o powierzchni 0,0723 ha, obręb 35, objętej księgą wieczystą KR1P /00023961/6 i nr 221 o powierzchni 0,1763 ha, obręb 38, objętej księgą wieczystą KR1P /00233980/0 - za cenę w kwocie 2.351.000,00 (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych; do powyższej ceny zostanie doliczony podatek od towarów i usług w stawce odpowiadającej na dzień podpisania umowy;
- b) nr 222 o powierzchni 0,2006 ha, obręb 38, objętej księgą wieczystą KR1P /00233980/0 - za cenę w kwocie 1.901.000,00 (jeden milion dziewięćset jeden tysięcy) netto złotych; do powyższej ceny zostanie doliczony podatek od towarów i usług w stawce odpowiadającej na dzień podpisania umowy;
- c) nr 138 o powierzchni 0,2702 ha, obręb 35, objętej księgą wieczystą KR1P /00023961/6 - za cenę w kwocie 2.551.000,00 (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych; do powyższej ceny zostanie doliczony podatek od towarów i usług w stawce odpowiadającej na dzień podpisania umowy;
- d) nr 6/6 o powierzchni 0,3281 ha, obręb 35, objętej księgą wieczystą KR1P /00023959/9 - za cenę w kwocie 3.101.000,00 (trzy miliony sto jeden tysięcy) netto złotych; do powyższej ceny zostanie doliczony podatek od towarów i usług w stawce odpowiadającej na dzień podpisania umowy.

**1. Przedmiot rozporządzenia z wyszczególnieniem danych ewidencyjnych identyfikujących składniki aktywów trwałych**

Przedmiotem sprzedaży jest:

- 1) Działka nr **221** o powierzchni 0,1763 ha, obręb 38 Podgórze, objęta księgą wieczystą KRIP/00233980/0:
  - własność: UJ,
  - powierzchnia: 0,1763 ha,
  - obręb 38, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat m. Kraków,
  - księga wieczysta KRIP/00233980/0 (podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 11 września 1997 Repertorium A Numer 9016/97, umowa sprzedaży z dnia 13 listopada 1997 roku Repertorium A Numer 11208/97 (w tym postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze z dnia 13 grudnia 1994 Sygn. akt. I Ns 1787/94/P), umowa sprzedaży warunkowej z dnia 24 września 1998 Repertorium A Numer 14793/98 (w tym postanowienie Sądu dla Krakowa – Podgórze z dnia 3 lipca 1998 roku Sygn. akt. I Ns 496/98/P), umowa przeniesienia własności z dnia 24 września 1998 roku Repertorium A Numer 14798/98 oraz umowa sprzedaży z dnia 14 października 1997 Repertorium A Numer 10286/97),
  - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III KAMPUS UJ - WSCHÓD” zatwierdzonym UCHWAŁĄ NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.: U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową,
  - Działka nr 221 jest niezabudowana i ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - Operat szacunkowy z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, z którego wynika, iż wartość działki nr 221 oraz działki nr 137 wynosi 2.350 000,00 zł,
  - Została złożona tylko jedna oferta przez spółkę „Ipharm Europe” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (łącznie wraz z działką nr 137) i wynosi kwotę 2.351.000,00 (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych,
  - Umowa sprzedaży jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w stawce 23%,
  - Działka nr 221 znajduje się w tzw. „rezerwie” nieruchomości UJ; na powyższej działce brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu;
- 2) Działka nr **222** o powierzchni 0,2006 ha, obręb 38 Podgórze, objęta księgą wieczystą KRIP/00233980/0:
  - własność: UJ,
  - powierzchnia: 0,2006 ha,
  - obręb 38, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat m. Kraków,
  - księga wieczysta KRIP/00233980/0 (podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 11 września 1997 Repertorium A Numer 9016/97, umowa sprzedaży z dnia 13 listopada 1997 roku Repertorium A Numer 11208/97 (w tym postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze z dnia 13 grudnia 1994 Sygn. akt. I Ns 1787/94/P), umowa sprzedaży warunkowej z dnia 24 września 1998 Repertorium A Numer 14793/98 (w tym postanowienie Sądu dla Krakowa – Podgórze z dnia 3 lipca 1998 roku Sygn. akt. I Ns 496/98/P), umowa przeniesienia własności z dnia 24 września 1998 roku Repertorium A Numer 14798/98 oraz umowa sprzedaży z dnia 14 października 1997 Repertorium A Numer 10286/97),

- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III KAMPUS UJ - WSCHÓD” zatwierdzonym UCHWAŁĄ NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.: U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową,
  - Działka nr 222 jest niezabudowana i ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - Operat szacunkowy z dnia z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, z którego wynika, iż wartość działki nr 222 wynosi 1.900.000,00 zł,
  - Została złożona tylko jedna oferta przez spółkę „Ipharm Europe” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie i wynosi kwotę 1.901.000,00 (jeden milion dziewięćset jeden tysięcy) netto złotych,
  - Umowa sprzedaży jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w stawce 23%,
  - Działka nr 222 znajduje się w tzw. „rezerwie” nieruchomości UJ; na powyższej działce brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu;
- 3) Działka nr 137 o powierzchni 0,0723 ha, obręb 35 Podgórze, objęta księgą wieczystą KR1P/00023961/6:
- własność: UJ,
  - powierzchnia: 0,0723 ha,
  - obręb 35, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat m. Kraków,
  - księga wieczysta KR1P/00023961/6 (podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 30 stycznia 1998 Repertorium A Numer 1220/98),
  - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III KAMPUS UJ - WSCHÓD” zatwierdzonym UCHWAŁĄ NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.: U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową,
  - Działka nr 137 jest niezabudowana i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę 221,
  - Operat szacunkowy z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, z którego wynika, iż wartość działki nr 221 oraz działki nr 137 wynosi 2.350 000,00 zł,
  - Została złożona tylko jedna oferta przez spółkę „Ipharm Europe” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (łącznie wraz z ww. działką nr 221) i wynosi kwotę 2.351.000,00 (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych,
  - Umowa sprzedaży jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w stawce 23%,
  - Działka nr 137 znajduje się w tzw. „rezerwie” nieruchomości UJ; na powyższej działce brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu;
- 4) Działka nr 138 o powierzchni 0,2702 ha, obręb 35 Podgórze, objęta księgą wieczystą KR1P/00023961/6:
- własność: UJ,
  - powierzchnia: 0,2702 ha,
  - obręb 35, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat m. Kraków,
  - księga wieczysta KR1P/00023961/6 (podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 30 stycznia 1998 Repertorium A Numer 1220/98),
  - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III KAMPUS UJ - WSCHÓD” zatwierdzonym UCHWAŁĄ NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa

- z dnia 22 czerwca 2005 r.: U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową,
- Działka nr 138 jest niezabudowana i ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - Operat szacunkowy z dnia z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, z którego wynika, iż wartość działki nr 138 wynosi 2.550.000,00 zł,
  - Została złożona tylko jedna oferta przez spółkę „Ipharm Europe” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie i wynosi kwotę **2.551.000,00** (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych,
  - Umowa sprzedaży jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w stawce 23%,
  - Działka nr 138 znajduje się w tzw. „rezerwie” nieruchomości UJ; na powyższej działce brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu;
- 5) Działka nr 6/6 o powierzchni 0,3281 ha, obręb 35 Podgórze, objęta księgą wieczystą KR1P/0023959/9:
- własność: UJ,
  - powierzchnia: 0,3281 ha,
  - obręb 35, jednostka ewidencyjna Podgórze, powiat m. Kraków,
  - księga wieczysta KR1P/0023959/9 (podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2008 Repertorium A Numer 6144/2008),
  - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „III KAMPUS UJ - WSCHÓD” zatwierdzonym UCHWAŁĄ NR LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005 r.: U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową,
  - Działka nr 6/6 jest niezabudowana i ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - Operat szacunkowy z dnia z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, z którego wynika, iż wartość działki nr 6/6 wynosi 3.100.000,00 zł,
  - Została złożona tylko jedna oferta przez spółkę „Ipharm Europe” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Krakowie i wynosi kwotę **3.101.000,00** (trzy miliony sto jeden tysięcy) netto złotych,
  - Umowa sprzedaży jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w stawce 23%,
  - Działka nr 6/6 znajduje się w tzw. „rezerwie” nieruchomości UJ; na powyższej działce brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu;

## 2. Cena sprzedaży

Cena sprzedaży za:

- a) nieruchomość składającą się z działek nr 137 i 221 wynosi kwotę 2.351.000,00 (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych. Jest ona wyższa niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego z dnia 20 marca 2023 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, która wynosi 2.350.000,00 zł (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy). Uniwersytet Jagielloński oświadcza, iż stawka podatku od towarów i usług VAT wynosi 23%;
- b) nieruchomość składającą się z działki nr 222 wynosi kwotę 1.901.000,00 (jeden milion dziewięćset jeden tysięcy) netto złotych. Jest ona wyższa niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego z dnia 20 marca 2023 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego

- Katarzynę Balcer, która wynosi 1.900.000,00 zł (jeden milion dziewięćset tysięcy). Uniwersytet Jagielloński oświadcza, iż stawka podatku od towarów i usług VAT wynosi 23%;
- c) nieruchomość składającą się z działki nr 138 wynosi kwotę 2.551.000,00 (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy) netto złotych. Jest ona wyższa niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego z dnia 20 marca 2023 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, która wynosi 2.550.000,00 zł (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy). Uniwersytet Jagielloński oświadcza, iż stawka podatku od towarów i usług VAT wynosi 23%;
- d) nieruchomość składającą się z działki nr 6/6 wynosi kwotę 3.101.000,00 (trzy miliony sto jeden tysięcy) netto złotych. Jest ona wyższa niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego z dnia 20 marca 2023 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer, która wynosi 3.100.000,00 zł (trzy miliony sto tysięcy). Uniwersytet Jagielloński oświadcza, iż stawka podatku od towarów i usług VAT wynosi 23%;

**3. Sposób rozporządzenia, tj. precyzyjne wskazanie rodzaju zamierzonej czynności prawnej,**  
Umowa sprzedaży.

**4. tryb wyłonienia nabywcy/najemcy/dzierżawcy/użytkownika oraz przewidywaną wysokość stawki czynszu,**

Tryb – zapytanie ofertowe.

W wyniku zapytania ofertowego zostały złożone oferty na każdą wyżej opisaną nieruchomość tylko przez jeden podmiot – spółkę „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie pod adresem: 31-069 Kraków, ulica Sukiennicza nr 8/64, REGON: 363607844, NIP: 6793121835, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000598319.

W wyniku sprawdzenia, iż oferty spełniają wymagania formalne (zaproponowana cena przewyższa wartość rynkową wynikającą z operatu szacunkowego) podjęto decyzję o wyborze ww. ofert.

**5. Podmiot, na rzecz którego nastąpi rozporządzenie w zakresie ww. działek nr 6/6, 137, 138, 221 i 222,**

Spółka „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie pod adresem: 31-069 Kraków, ulica Sukiennicza nr 8/64 REGON 363607844; NIP 679-312-18-35; KRS 0000598319.

Spółka zamierza nabyć nieruchomości w następującym celu: zabudowa budynkami o przeznaczeniu hotelowym i biurowym z lokalami usługowymi na parterze.

**6. Dodatkowe informacje**

Uniwersytet Jagielloński wyjaśnia, iż:

1. w dniu złożenia przez ww. Spółkę oferty część ww. działek nr 221 i 222 jest przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2020 roku (z późn. zm.);
2. w zapytaniu ofertowym ogłoszonym przez Uniwersytet Jagielloński (co do którego ww. Spółka złożyła opisane wyżej oferty) znajdowała się informacja o tym, że część działek nr 221 i 222 obciążona jest prawem obligacyjnym – pisemną umową dzierżawy z dnia 20 lutego 2020 roku, zawartą na czas oznaczony od dnia 1 marca 2020 r. do dnia 30 czerwca

2024 r. z datą pewną i obszar działek objęty umową dzierżawy został dzierżawcy wydany, a powierzchnia objęta dzierżawą wynosi 679 m<sup>2</sup>,

3. w związku z powyższym iż dzierżawcą jest inny podmiot - aktualnie spółka Urban Estate Kachnyi spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie - strony ustaliły, iż Spółka „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie z chwilą podpisania umowy przenoszącej własność wejdzie w prawa i obowiązki wydierżawiającego do ww. umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2020 roku.

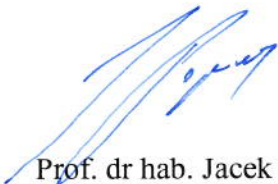
#### **7. Uzasadnienie gospodarcze zamierzonej czynności prawnej z punktu widzenia interesów wnioskodawcy**

Uniwersytet Jagielloński oświadcza, iż przedmiotowe nieruchomości nie są niezbędne dla potrzeb Uniwersytetu. Na powyższych nieruchomościach brak jest planów inwestycyjnych Uniwersytetu Jagiellońskiego. Dodatkowo w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego powyższe nieruchomości mają przeznaczenie U.6 – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową.

Ww. przychody z tytułu sprzedaży przedmiotowych nieruchomości zostały ujęte w planie rzeczowo – finansowym Uczelni.

Środki pieniężne z tytułu sprzedaży zostaną przeznaczone na przygotowanie projektu, a następnie budowę zbiorników i systemów retencji na terenie Kampusu 600-lecia Odnowienia UJ w celu zabezpieczenia przed podtapianiem nieruchomości oraz zgromadzonego w nich wielomilionowego majątku uczelni, który już dwukrotnie ucierpiał z tytułu zalań i podtopień w minionych latach.

Z wyrazami szacunku,



Prof. dr hab. Jacek Popiel

#### Załączniki:

- 1) Statut UJ;
- 2) Komunikat nr 1 Przewodniczącego Kolegium Elektorów Uniwersytetu Jagiellońskiego z dnia 12 maja 2020 roku;
- 3) Wypis i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działek nr nr 6/6, 137, 138, 221 i 222;
- 4) Projekt aktu notarialnego zawierający umowę sprzedaży warunkowej;
- 5) Projekt aktu notarialnego zawierający umowę sprzedaży przenoszącej;
- 6) Operat szacunkowy z dnia 20 marca 2023 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer;
- 7) Odpisy zwykłe z ksiąg wieczystych KR1P/ 00023961/6, KR1P /00023959/9 i KR1P /00233980/0;
- 8) Pełnomocnictwo z dnia 23 czerwca 2023 roku Repertorium A Nr 1961/2023;
- 9) Pełnomocnictwo z dnia 30 sierpnia 2023 roku Repertorium A Nr 2765/2023;
- 10) Podstawa nabycia (działki nr 221 i 222) umowa sprzedaży z dnia 11 września 1997 Repertorium A Numer 9016/97, umowa sprzedaży z dnia 13 listopada 1997 roku Repertorium A Numer 11208/97

(w tym postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze z dnia 13 grudnia 1994 Sygn. akt. I Ns 1787/94/P), umowa sprzedaży warunkowej z dnia 24 września 1998 Repertorium A Numer 14793/98 (w tym postanowienie Sądu dla Krakowa – Podgórze z dnia 3 lipca 1998 roku Sygn. akt. I Ns 496/98/P), umowa przeniesienia własności z dnia 24 września 1998 roku Repertorium A Numer 14798/98 oraz umowy sprzedaży z dnia 14 października 1997 Repertorium A Numer 10286/97;

Podstawa nabycia (działki nr 137 i 138) umowa sprzedaży z dnia 30 stycznia 1998 roku Repertorium A Numer 1220/98;

Podstawa nabycia (działka nr 6/6) umowa sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2008 roku Repertorium A Numer 6144/2008;

Ponadto:

- decyzja PMK z dnia 10 stycznia 2008 roku nr GD-04-1.74101-3-14/08;

- decyzja PMK z dnia 10 stycznia 2008 roku nr GD-04-1.74300-III-255/3/07;

- decyzja PMK z dnia 10 stycznia 2008 roku nr GD-04-1.74300-III-255/1/07;

- decyzja PMK z dnia 6 sierpnia 2008 roku nr GD-04-1.74300-3-245/08;

- decyzja PMK Nr 212/2021 z dnia 22 marca 2021 roku nr GD-05-6831.3.306.2020;

- 11) Odpis aktualny z KRS – Spółka „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie;
- 12) Umowa spółki „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie;
- 13) Zapytanie ofertowe UJ;
- 14) Oferty spółki „Ipharm Europe” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie;
- 15) Protokół z otwarcia ofert na zakup nieruchomości;
- 16) Umowa dzierżawy z dnia 20 lutego 2020 roku (z późn. zm.);
- 17) Zaświadczenie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2 sierpnia 2023 roku o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.