



Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA  
Centrala Spółki

**Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy  
Spółki PGNiG S.A.**

Wasz znak:

Warszawa, **13.09** 2016 r.

Nasz znak: DW/~~110~~**1020431** /2016

Dot.: nabycia przez PGNiG S.A. od Exalo Drilling S.A. Hotelu „Orient” oraz wniesienia go w postaci aportu rzeczowego do spółki Geovita S.A.

**WNIOSEK**

Zarząd Spółki Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. zwraca się do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały na podstawie § 56 ust. 3 pkt 2), § 56 ust. 3 pkt 3a) Statutu Spółki, w sprawie:

1. wyrażenia zgody na nabycie od spółki Exalo Drilling S.A. prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 119/4, 125/7 i 125/8, obręb 0054, położonych w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 25b wraz z prawem własności budynków budowli urządzeń i wyposażenia stanowiących obiekt o nazwie Hotel Orient, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi nr KR1P/00255123/5 i KR1P/00197668/2 oraz prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 125/11, obręb 0054, położonej w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KR1P/00479371/4, za łączną cenę wynikającą z aktualnych wycen, tj. 11 375 394,- zł netto,
2. wyrażenia zgody na dokonanie czynności polegającej na wniesieniu do spółki Geovita S.A. aportu w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 119/4, 125/7 i 125/8, obręb 0054, położonych w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 25b wraz z prawem własności budynków budowli urządzeń i wyposażenia stanowiących obiekt o nazwie Hotel Orient, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi nr KR1P/00255123/5 i KR1P/00197668/2 oraz prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 125/11, obręb 0054, położonej w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KR1P/00479371/4 w ramach podwyższenia

kapitału zakładowego Geovita S.A., poprzez przeniesienie własności ww. składników majątkowych na spółkę Geovita S.A. z siedzibą w Warszawie.

### UZASADNIENIE

Przedmiotem niniejszego wniosku jest nabycie od spółki Exalo Drilling S.A. kompleksu nieruchomości związanych z Hotelem Orient, położonym w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 25b a następnie wniesienie go jako wkładu niepieniężnego do spółki Geovita S.A.

Spółka Exalo Drilling S.A. posiada prawa do nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej, zabudowanych Hotelem Orient. Na kompleks nieruchomości pod tym adresem składają się:

- A. prawo użytkowania wieczystego do działki gruntu nr ewidencyjny 119/4, dla której Sad Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00197668/2,
- B. prawo użytkowania wieczystego do działek gruntu nr 125/7 i 125/8, dla których Sad Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00255123/5,  
wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na gruntach opisanych w pkt A i B, składających się na działający Hotel „Orient”,  
oraz
- C. prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanej działki gruntu nr 125/11, dla której Sad Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą KR1P/00479371/4.

Na rzecz ww. nieruchomości ustanowiona została służebność drogi koniecznej przez działki o numerach ewidencyjnych 125/9 i 125/14 opisane w księdze wieczystej KR1P/00216501/4, należące do PGNiG S.A., co w sensie prawnym zapewnia nieruchomościom dostęp do drogi publicznej. Jednak na tych działkach nie ma fizycznie urządzonej drogi, umożliwiającej komunikację z hotelem. Dojazd do obiektu odbywa się po działce 119/1, należącej do PSG Sp. z o.o., co tymczasowo, zostało uregulowane umową najmu. Roczny czynsz najmu z tego tytułu wynosi 40 876,68 zł.

Roczne koszty (na podstawie danych za 2015 r.) podatku od ww. nieruchomości wynosi 128 144,- zł, a z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste – 50 025,94 zł.

Hotel Orient (obiekt \*\*\*\*) posiada 58 pokoi zapewniających łącznie 114 miejsc noclegowych. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 4 296,70 m<sup>2</sup>. Obiekt zlokalizowany jest w dzielnicy Krakowa - Nowa Huta. Otoczenie stanowi zabudowa o zróżnicowanym charakterze: dawne obiekty przemysłowe, powstające enklawy mieszkaniowe oraz budownictwo jednorodzinne.

Należy zaznaczyć, że spółka Exalo Drilling S.A. nie prowadzi działalności turystyczno-hotelarskiej, wyżej opisane nieruchomości stanowią jej majątek zbędny, a Hotel Orient został oddany w dzierżawę innej spółce z Grupy Kapitałowej PGNiG, tj. spółce Geovita S.A.

Mając na celu koncentrację majątku przeznaczonego do prowadzenia działalności turystycznej w jednej spółce GK PGNiG i tym samym lepsze jego wykorzystanie, Zarząd Spółki PGNiG podjął decyzję o odkupieniu Hotelu Orient od spółki Exalo Drilling S.A. i wniesieniu go aportem do spółki Geovita S.A.

Wartość ww. nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego (aktualizacja ważna do 29 listopada 2016 r.) wynosi:

- 1) dla nieruchomości A i B zabudowanych Hotelem Orient – 9 400 000,- zł,
- 2) dla nieruchomości C – 1 630 000,- zł.

Wartość wyposażenia Hotelu Orient wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi: 345 394,- zł netto.

Łączna **wartość netto** nabywanych składników aktywów trwałych wyniesie **11 375 394,- zł**, co wg średniego kursu euro z dnia 25 lipca 2016 r. (1 euro= 4,3600 zł) stanowi równowartość kwoty 2 609 035,32 euro. Z tego względu, zgodnie z zapisami Statutu PGNiG S.A., na zakup nieruchomości konieczna jest zgoda Walnego Zgromadzenia wyrażona w formie uchwały.

Zgodnie z opinią Departamentu Rachunkowości, z planowanymi czynnościami prawnymi (nabycie i aport) związane będą następujące koszty podatkowe:

**I. w związku z nabyciem nieruchomości od Exalo Drilling S.A. przez PGNiG S.A.:**

- 1) w zakresie podatku VAT: sprzedaż działek nr 119/4 i 125/7 powinna zostać zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT, przy czym przysługuje prawo do rezygnacji ze zwolnienia i opodatkowania sprzedaży 23% stawką podatku VAT. Biorąc pod uwagę fakt, że nieruchomości po ich nabyciu przez PGNiG S.A. mają być przedmiotem aportu do spółki Geovita S.A., Departament Rachunkowości rekomenduje rezygnację ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT i opodatkowanie sprzedaży 23% stawką podatku VAT. Z jednej strony pozwoli to na odliczenie podatku VAT przez PGNiG S.A., wyeliminuje konieczność korygowania podatku naliczonego w związku z zmianą sposobu wykorzystywania nieruchomości przez Exalo Drilling S.A. oraz z drugiej strony spowoduje brak opodatkowania podatkiem PCC.

Sprzedaż działki nr 125/11 powinna zostać opodatkowana 23% stawką podatku VAT pod warunkiem, że przed dniem sprzedaży nieruchomości Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie nie stwierdzi nieważności uchwały Rady Miasta nr LXXX/1219/13. Jeżeli NSA stwierdzi nieważność tej uchwały sprzedaż nieruchomości będzie zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Sprzedaż działki nr 125/8 przez Exalo Drilling S.A. na rzecz PGNiG S.A. powinna zostać opodatkowana 23% stawką podatku VAT pod warunkiem, że przed dniem sprzedaży nieruchomości nie zostanie wydany prawomocny wyrok stwierdzający nieważność uchwały Rady Miasta nr LXXX/1219/13. Jeżeli stwierdzona zostanie nieważność tej uchwały sprzedaż nieruchomości będzie zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

- 2) w zakresie podatku CIT: sprzedaż działek 119/4, 125/7, 125/8 i 125/11 przez Exalo Drilling S.A. na rzecz PGNiG S.A. skutkować będzie powstaniem dla tej spółki przychodu w dacie zawarcia aktu notarialnego o skutku rozporządzającym. Wysokość przychodu powinna zostać ustalona na podstawie ceny sprzedaży określonej w akcie notarialnym, przy czym cena

powinna być ustalona w wysokości wartości rynkowej nieruchomości. Sprzedaż w/w działek spowoduje, że Exalo Drilling S.A., jako sprzedający, do kosztów uzyskania przychodu będzie mogła zaliczyć wartość początkową środka trwałego pomniejszoną o sumę odpisów amortyzacyjnych. Natomiast PGNiG S.A. jako nabywający będzie mógł dokonywać odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej środka trwałego, która w tym przypadku jest równa cenie ich nabycia, jeżeli będzie wykorzystywał działki do prowadzenia działalności gospodarczej.

- 3) w zakresie podatku PCC: sprzedaż którejkolwiek z działek nr 119/4, 125/7, 125/8, 125/11 ze zwolnioną stawką podatku VAT będzie skutkować koniecznością opodatkowania sprzedaży 2% stawką podatku PCC.

## **II. w związku z aportem nieruchomości do spółki Geovita S.A.:**

- 1) w zakresie podatku VAT: aport działek nr 119/4 i 125/7 wchodzących w skład nieruchomości, na której znajduje się Hotel Orient powinien zostać opodatkowany 23% stawką podatku VAT, przy założeniu, że nabycie tych nieruchomości przez PGNiG S.A. od Exalo Drilling S.A. zostanie opodatkowane 23% stawką podatku VAT. W przeciwnym przypadku aport nieruchomości powinien zostać zwolniony z opodatkowania podatkiem VAT i powinien zostać uwzględniony przy obliczaniu współczynnika proporcji PGNiG S.A., co może spowodować zmniejszenie zakresu prawa do obliczenia podatku VAT.

Aport działki nr 125/11 powinien zostać opodatkowany 23% stawką podatku VAT pod warunkiem, że przed dniem sprzedaży nieruchomości Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie nie stwierdzi nieważności uchwały Rady Miasta nr LXXX/1219/13. Jeżeli NSA stwierdzi nieważność tej uchwały sprzedaż nieruchomości będzie zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Aport działki nr 125/8 przez PGNiG S.A. na rzecz Geovita S.A. powinien zostać opodatkowany 23% stawką podatku VAT pod warunkiem, że przed dniem sprzedaży nieruchomości nie zostanie wydany prawomocny wyrok stwierdzający nieważność uchwały Rady Miasta nr LXXX/1219/13. Jeżeli stwierdzona zostanie nieważność tej uchwały sprzedaż nieruchomości będzie zwolniona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

- 2) w zakresie podatku CIT: Spółka Geovita S.A. z tytułu aportów nie powinna rozpoznać przychodu, jeżeli aport ma być w całości przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego, natomiast może dokonywać odpisów amortyzacyjnych od pełnej wartości początkowej nieruchomości wniesionych aportem.

Spółka PGNiG S.A. powinna z tytułu wniesienia aportów w postaci nieruchomości rozpoznać przychody oddzielnie dla każdej z wnoszonych nieruchomości, których wartość powinna być równa nominalnej wartości akcji objętych w zamian za każdy z wniesionych aportów.

Spółka PGNiG S.A. będzie uprawniona do ustalenia kosztów uzyskania przychodu dla każdego z aportów, które powinny być równe cenie nabycia nieruchomości pomniejszonej o wartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych.

Koszty uzyskania przychodów należy powiększyć o wydatki PGNiG S.A. związane z objęciem akcji.

- 3) w zakresie podatku PCC: aport którejkolwiek z działek 119/4, 125/7, 125/8, 125/11 ze zwolnioną stawką podatku VAT będzie skutkować koniecznością opodatkowania sprzedaży 2 % stawką podatku PCC.

Zmiana umowy spółki wynikająca z podwyższenia kapitału zakładowego powinna zostać opodatkowana 0,5% stawką podatku PCC.

W stosunku do działki oznaczonej numerem 125/11, gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 109 pkt 1, ppkt 2), w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, gminie przysługuje prawo pierwokupu. W związku z powyższym, umowa sprzedaży będzie częściowo miała charakter umowy warunkowej polegającej na tym, że sprzedający nieruchomość, sprzedaje ją kupującemu pod warunkiem, że uprawniony podmiot nie wykona prawa pierwokupu. W takiej umowie nie dochodzi jeszcze do rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Dojdzie więc do rozdzielenia skutku zobowiązującego i rozporządzającego. Zarząd gminy zostanie zawiadomiony o treści umowy sprzedaży, by w określonym ustawowo terminie mógł skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu (art. 110 pkt 3). Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić, jeżeli zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu (art. 110 pkt 1). Zostanie wówczas zawarta umowa przenosząca własność nieruchomości.

Należy również wspomnieć, że spółka PGNiG S.A. (Uchwała Zarządu Spółki nr 380/2016 z dnia 06.07.2016 r.) udzieliła spółce Exalo Drilling S.A. pożyczki na kwotę 220 mln zł, która zostanie zabezpieczona wpisem na hipotekach wszystkich nieruchomości należących do spółki Exalo, w tym również nieruchomościach objętych niniejszym wnioskiem. Na dzień jego przygotowania brak jest jeszcze wpisu w księgach wieczystych, natomiast w terminie jego rozpatrywania przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie należy się spodziewać, że wpisy hipoteki będą już zamieszczone. Nabycie nieruchomości Hotelu Orient przez PGNiG (pożyczkodawcę) spowoduje wygaśnięcie hipoteki na tych nieruchomościach (konfuzja).

Mając na względzie potrzebę uporządkowania w GK PGNiG aktywów służących do prowadzenia działalności turystycznej poprzez ich koncentrację w jednej spółce – Geovita S.A. - specjalizującej się w tego typu działalności, Zarząd PGNiG S.A. wnioskuję jak na wstępie.

WICEPREZES ZARZĄDU

Janusz Kowalski

WICEPREZES ZARZĄDU

Waldemar Wójcik

Załączniki:

1. Uchwała Zarządu PGNiG S.A. nr 510 /2016 z dnia 13.09.2016
2. Uchwała Rady Nadzorczej PGNiG S.A. nr 98/VII /2016 z dnia 17.10.2016
3. Projekt Uchwały WZ PGNiG S.A.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Departament Inwestycji i Administracji

Dyrektor  
Departament Zarządzania Grupą Kapitałową  
Daniel Wais





**Uchwała Nr        / 2016**  
**Walnego Zgromadzenia**  
**Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A.**  
**w Warszawie**  
**z dnia ..... 2016r.**

**w sprawie:** nabycia przez PGNiG S.A. od Exalo Drilling S.A. Hotelu „Orient” oraz wniesienia go w postaci aportu rzeczowego do spółki Geovita S.A.

Działając na podstawie § 56 ust. 3 pkt 2), § 56 ust. 3 pkt 3a) Statutu Spółki, uwzględniając pozytywne opinie Rady Nadzorczej PGNiG S.A. zawarte w Uchwale Nr ..... z dnia ....., Walne Zgromadzenie postanawia wyrazić zgodę na:

1. nabycie od spółki Exalo Drilling S.A. prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 119/4, 125/7 i 125/8, obręb 0054, położonych w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 25b wraz z prawem własności budynków budowli urządzeń i wyposażenia stanowiących obiekt o nazwie Hotel Orient, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi nr KR1P/00255123/5 i KR1P/00197668/2 oraz prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 125/11, obręb 0054, położonej w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KR1P/00479371/4, za łączną cenę wynikającą z aktualnych wycen, tj. 11 375 394,- zł netto,
2. dokonanie czynności polegającej na wniesieniu do spółki Geovita S.A. aportu w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 119/4, 125/7 i 125/8, obręb 0054, położonych w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 25b wraz z prawem własności budynków budowli urządzeń i wyposażenia stanowiących obiekt o nazwie Hotel Orient, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi nr KR1P/00255123/5 i KR1P/00197668/2 oraz prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 125/11, obręb 0054, położonej w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KR1P/00479371/4 w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Geovita S.A., poprzez przeniesienie własności ww. składników majątkowych na spółkę Geovita S.A. z siedzibą w Warszawie.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

DYREKTOR

Departament Zarządzania Grupą Kapitałową

Daniel Wais

Walnego Zgromadzenia PGNiG S.A.

nr 1

Radca prawny

Karolina Kulesza

Strona 1 z 1

Oryginał – egz.