

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA  
Centrala Spółki

**Walne Zgromadzenie  
Akcjonariuszy PGNiG S.A.  
w miejscu**

Wasz znak:

Nasz znak: DW/WO 000042 / 2017

Warszawa, 1. czerwca 2017 r.

Dot.: nabycia nieruchomości Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji położonej w Krakowie przy ul. Łukasiewicza 3

**Wniosek**

Zarząd Spółki Polskie Górnictwo i Gazownictwo S.A. zwraca się do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy na podstawie § 56 ust. 3 pkt 2 Statutu Spółki, w sprawie:

wyrażenia zgody na nabycie od spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Łukasiewicza 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach ewidencyjnych 54/2 i 54/3, obręb 0006, jednostka ewidencyjna Śródmieście, o łącznej powierzchni 1,3970 ha, wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na przedmiotowym gruncie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00003260/6, za cenę netto 29 475 610,- zł.

**Uzasadnienie**

Walne Zgromadzenie Spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji w dniu 27 października 2016 r. podjęło uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie z wolnej ręki na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej praw do pięciu nieruchomości, w tym m. in. praw do nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Łukasiewicza 3, za cenę nie niższą niż oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego p. Magdalenę Ślufarską w operacie szacunkowym z dnia 08.07.2016 r. wartość rynkowa wynosząca 29 467 000,- zł powiększoną o koszty sporządzenia operatu, tj. łącznie za cenę netto nie niższą niż 29 475 610,00 zł.

Na terenie nieruchomości przy ul. Łukasiewicza w Krakowie posadowione są następujące budynki:

- 1. Budynek biurowy posadowiony na działce 54/2**, wybudowany w 1961 r. o powierzchni użytkowej 6219,15 m<sup>2</sup>, powierzchni biurowej ok. 4400 m<sup>2</sup>, pięciokondygnacyjny + jedna kondygnacja podziemna. Aktualnie (stan na koniec listopada 2016) 10 % powierzchni zajmują najemcy zewnętrzni, pozostałą powierzchnię pracownicy spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji. Większość zawartych umów najmu to umowy z jedno lub trzy miesięcznym okresem

wypowiedzenia. Wyjątek stanowi Umowa z Polkomtel Sp. z o.o., dla której okres wypowiedzenia to 6-miesięcy, ale jej przedmiot to wynajem powierzchni dachu budynku.

Budynek pięciokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej. Obiekt składa się z dwóch części różniących się okresem powstania, rodzajem konstrukcji. W latach 1996-98 przeprowadzona została modernizacja i przebudowa budynku, która objęła:

- hole i ciągi komunikacyjne,
- zespół pomieszczeń dyrekcyjnych,
- zespół sal konferencyjnych,
- sanitariaty,
- zespół wejścia głównego,
- zmodernizowano również wszystkie instalacje.

2. **Budynek warsztatowy (zajezdni), posadowiony na działce 54/3** – jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym, o układzie halowym. Zrealizowany w technologii tradycyjnej w 1964 r., po remoncie i modernizacji w 1996 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 821,60 m<sup>2</sup>.
3. **Budynek o funkcji magazynowej, posadowiony na działce 54/3** – obiekt parterowy, podpiwniczony. Zrealizowany w technologii tradycyjnej w 1964 r., po remoncie i modernizacji w 1996 r. Posiada rampę i windę towarową. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1134,20 m<sup>2</sup>.
4. **Budynek o funkcji warsztatowej, posadowiony na działce 54/3** - obiekt parterowy, zrealizowany w technologii tradycyjnej w 1961 r., po remoncie i modernizacji w 1996 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1933,44 m<sup>2</sup>.
5. **Budynek portierni, posadowiony na działce 54/3** – obiekt parterowy, o konstrukcji murowanej, wybudowany w 1999 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 15,80 m<sup>2</sup>.
6. **Magazyn smarów i olejów, posadowiony na działce 54/3** – budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, zrealizowany w 2000 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 26,03 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość jest korzystnie położona na terenie miasta Krakowa - w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum Krakowa - w okolicy przeważa zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna oraz usługowa. Dla tego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16.04.2003 r.) wskazuje, że są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW).

Biorąc powyższe pod uwagę **działka 54/3**, obecnie zabudowana parterowymi budynkami o funkcji magazynowo- warsztatowej, **może w przyszłości stanowić teren inwestycyjny, co powinno skutkować wzrostem jej wartości.**

W ostatnim kwartale 2016 roku w sześciu miastach o największej skali rynku (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) sprzedano 18,1 tys.

mieszkań, czyli o 25% więcej niż w poprzednim kwartale. W całym roku liczba transakcji osiągnęła tym samym poziom 62 tys. mieszkań (szacuje się, że wartość tych transakcji wyniosła 24,5 mld zł) i pobiła ubiegłoroczny historyczny wynik. W samym Krakowie wzrost ten wyniósł 23,5%.

Rosnący popyt był na bieżąco zaspokajany przez deweloperów, którzy w ostatnich 12 miesiącach wprowadzili do sprzedaży ponad 65 tys. nowych mieszkań (blisko 19 tys. w samym IV kw.). Krakowski rynek utrzymuje poziom bardzo zbliżony do pozostałych głównych rynków tj. Warszawa, Poznań, Wrocław, Łódź i Trójmiasto. Obserwowany w ostatnich latach stabilny wzrost liczby transakcji pozwala stwierdzić, że trend ten w najbliższych latach będzie utrzymywał się na zbliżonym poziomie<sup>1</sup>.

Z uwagi na duży popyt i związaną z nią szybką komercjalizację nowych projektów mieszkaniowych, posiadany przez krakowskich deweloperów bank ziemi uszczupla się. Deweloperzy decydują się na zakup gruntów o charakterze inwestycyjnym, położonych w obrzeżnych dzielnicach miasta. Analiza rynku wykazuje brak ofert sprzedaży gruntów o potencjale umożliwiającym realizację projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w obszarze bliskim centrum Krakowa. Należy przypuszczać, że w przypadku ewentualnej próby zbycia działki nr 54/3, możliwe będzie uzyskanie wartości wyższej niż wynikająca z aktualnego operatu szacunkowego (1673,86 zł/m<sup>2</sup>).

Z uwagi fakt, iż dla analizowanego obszaru obecnie brak jest obowiązującego planu miejscowego, obligatoryjnym dokumentem pozwalającym na realizację projektu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest decyzja o warunkach zabudowy. Uzyskanie decyzji WZ, ma szansę wpłynąć na wartość nieruchomości jako czynnik ją optymalizujący. Nowy właściciel **występując o wydanie decyzji WZ dla przedmiotowej działki, może uzyskać efekt w postaci wzrostu wartości, mieszczącym się w przedziale od 15 do 20% obecnej wartości.**

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości dotychczas żadna ze spółek GK PGNiG nie zgłosiła swojego zainteresowania nabyciem.

Spółka Geofizyka Kraków w 2015 podjęła jedną próbę sprzedaży nieruchomości, ale oferty zakupu złożone w postępowaniu przetargowym były niższe niż wartość wyceny i z tego względu postępowanie zakończono bez wyboru oferty.

W związku z powyższym można przypuszczać, że sprzedaż nieruchomości przy ul. Łukasiewicza prowadzona przez Likwidatorów spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji w obecnych okolicznościach może być niekorzystna – przymus zbycia w krótkim czasie może skutkować koniecznością sprzedaży po obniżonej cenie.

Jednocześnie z informacji posiadanych przez Departament Majątku i Administracji wynika, że po stronie spółki PGNiG i niektórych podmiotów z GK PGNiG występują **potrzeby lokalowe na terenie miasta Krakowa.**

Zainteresowanie korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości zgłosił **Oddział PGNiG S.A., Ratownicza Stacja Górnictwa Otworowego w Krakowie**, który aktualnie

---

<sup>1</sup> Dane na podstawie Raportu „Rynek mieszkaniowy w Polsce” IV kwartał 2016, sporządzony przez firmę REAS

swoją siedzibę na terenie miasta Krakowa wynajmuje od spółki PSG Sp. z o.o. przy ul. Sołtysowskiej w Krakowie. Umowa reguluje korzystanie z budynku o powierzchni ok. 1600 m<sup>2</sup>, placu i wiaty garażowej w cenie 69 845,- zł netto za miesiąc i obowiązuje do 31.06.2017 r.

Oddział RSGO po zapoznaniu się z warunkami nieruchomości przy ul. Łukasiewicza opracował koncepcję zagospodarowania jej części (koncepcja stanowi załącznik do niniejszego wniosku) oraz wskazał szereg pozytywnych skutków ewentualnego nabycia jej przez PGNiG, m.in.:

- a) uregulowanie stanu prawnego siedziby Oddziału RSGO (lokalizacja na nieruchomości własnej PGNiG S.A.),
- b) zaniechanie zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy siedziby RSGO w Krakowie, ujętego w planie inwestycyjnym PGNiG S.A. (całkowita wartość zadania 9,6 mln zł, z czego wykorzystano dotychczas 362 182,59 zł na prace rozbiórkowe i projektowe),
- c) odstąpienie od planu realizacji placu do ćwiczeń w Miękini k/Krzeszowic (całkowita wartość zadania 3,2 mln zł),
- d) możliwość alokacji w miejsce opuszczone przez RSGO przy ul. Sołtysowskiej w Krakowie, jednostek i komórek organizacyjnych PSG Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie – Gazownia Kraków Nowa Huta (aktualnie zlokalizowanych na terenie najmowanym od podmiotów trzecich),
- e) możliwość sprzedaży nieruchomości PGNiG S.A. położonej w Krakowie przy ul. Sołtysowskiej 27 (nieruchomość oznaczona literą B w załączniku nr 2 do ww. koncepcji), której wartość księgowa wynosi 2,8 mln zł.

Jednocześnie Oddział RSGO **wyraził gotowość przejęcia na ewidencję Oddziału nabywanej nieruchomości oraz bieżącego nią zarządzania**, co w sytuacji braku służb administracyjnych Centrali PGNiG S.A. na terenie Krakowa, byłoby bardzo pożądane organizacyjnie. W tej sytuacji, po nabyciu, nieruchomość przekazana zostałaby na ewidencję Oddziału RSGO w Krakowie.

Należy również wspomnieć, że w końcu ubiegłego roku **spółka Exalo Drilling S.A.** zawarła umowę przedwstępną na sprzedaż swojego biurowca w Krakowie przy ul. Lubicz 25 na rzecz Prokuratury Rejonowej w Krakowie. Spółka Exalo Drilling w biurowcu na Lubicz zajmuje 1200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 150 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej i w 2017 r. będzie musiała opuścić tę lokalizację. W związku z powyższym spółka zadeklarowała zainteresowanie wynajmem powierzchni na swoje potrzeby na terenie Łukasiewicza 3.

Ponadto zgodnie z postanowieniami zawartej umowy przedwstępnej, umowa przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Lubicz, ma zostać zawarta w okresie od 01 września do 30 listopada 2017 r. Jednocześnie prokuratura oczekuje wydania budynku opróżnionego z najemców. Jednym z nich jest **Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa**, która ma zawartą z Exalo Drilling umowę najmu na czas oznaczony, do końca roku 2021, opatrzoną datą pewną. Umowy tej Exalo nie może wypowiedzieć i w tej sytuacji zobowiązało się do poszukiwania dla ARiMR powierzchni zamiennej. Aktualnie ARiMR przy ul. Lubicz zajmuje 2500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 300

m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (archiwum). Deklaruje natomiast zainteresowanie powierzchnią biurową zwiększoną do 3000 m<sup>2</sup>.

W dniu 31.01.2017 r. ARiMR na swojej stronie Internetowej opublikował obwieszczenie o uruchomionym postępowaniu pod nazwą - BOR06.221.02.2017 Postępowanie konkursowe na wynajem lokalu na potrzeby Małopolskiego Oddziału Regionalnego ARiMR i Biura Powiatowego ARiMR w Krakowie.

Z uwagi na powyższe, w dniach 8-9 lutego br. przeprowadzona została wizja lokalna budynku biurowego należącego do Spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji, położonego w Krakowie przy ul. Łukasiewicza 3 z udziałem przedstawiciela Departamentu Majątku i Administracji PGNiG S.A., RSGO i właściciela. Przeprowadzona w jej wyniku analiza, porównująca standard przedmiotowego budynku z oczekiwaniami ARiMR wykazała, że po przeprowadzeniu **remontu i modernizacji, polegających m.in. na przystosowaniu obiektu do obowiązujących przepisów p.poż** (montaż klap oddymiających na klatkach schodowych, montaż drzwi i ścian przeciwpożarowych), czy montażu w nim dodatkowej windy, budynek spełniałby oczekiwania potencjalnego najemcy. **Wstępnie oszacowany** na zlecenie PGNiG przez firmę CERBEX Sp. z o.o. **koszt prac polegających na dostosowaniu budynku** biurowego do obowiązujących przepisów BHP i p.poż. wynosi **1 308 229,60 zł netto**.

W dniu 14 lutego 2017 r. Departament Majątku i Administracji PGNiG zapytał likwidatora Spółki Geofizyka Kraków S.A. o ewentualne zainteresowanie spółki złożeniem oferty na wynajem powierzchni dla ARiMR Małopolskiego Oddziału Regionalnego w Krakowie. Ponadto Departament Majątku i Administracji poinformował, że w ramach swoich kompetencji służy wsparciem przy przygotowaniu przedmiotowej oferty. W odpowiedzi na powyższe zapytanie, likwidator poinformował, że Spółka przygotowuje stosowną ofertę dla ARiMR.

W przypadku podjęcia przez ARiMR decyzji o wyborze powierzchni zlokalizowanej w przedmiotowym budynku biurowym, konieczne będzie wypowiedzenie obowiązujących umów najmu, gdyż szacuje się, że powierzchnia stanowiąca przedmiot umowy z ARiMR, mogłaby obejmować nawet ok. 75% powierzchni biurowej budynku.

Ponadto wybór przez ARiMR, oferty złożonej przez Geofizykę Kraków S.A. w likwidacji i **podpisanie umowy najmu na okres 10 lat z pewnym Najemcą, minimalizowałby ryzyka** związane ze stratami z tytułu pustostanów i zaległościami czynszowymi, a tym samym zwiększałby wartość rynkową całej nieruchomości.

Do opuszczenia nieruchomości na Lubicz 25 zmuszony będzie również **Okręgowy Urząd Górniczy oraz Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Przemysłu Naftowego i Gazowniczego (SITPNiG)**, które to podmioty również mogą zostać potencjalnymi najemcami obiektu przy ul. Łukasiewicza 3.

**Roczne koszty** utrzymania nieruchomości za 2015 r. – wg danych właściciela -wyniosły 2 142 389 92 zł.

**Cena sprzedaży** nieruchomości przy ul. Łukasiewicza w Krakowie wynikająca z Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji z dnia 27 października 2016 r., została skalkulowana **na podstawie aktualnej wyceny wartości rynkowej** tej nieruchomości, która została sporządzona na zlecenie

sprzedającego przez rzeczoznawcę majątkowego p. Magdalenę Ślufarską i wynosi 29 467 000,- zł, powiększonej o koszty przygotowania do sprzedaży w kwocie 8 619,- zł (**łącznie 29 475 610,- zł**).

Jednocześnie, zgodnie z informacją Departamentu Ekonomicznego, spółka PGNiG udzieliła spółce Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji **dwóch pożyczek**:

- a) na kwotę **10 mln zł**, na podstawie umowy z dnia 27.07.2015 r. z terminem spłaty 26.07.2016 r. – pożyczka nie została spłacona przez spółkę Geofizyka Kraków,
- b) na kwotę **23 mln zł**, na podstawie umowy z dnia 15.06.2015
- c) r. z terminem spłaty do 20.07.2017 r.,

przy czym dotychczas nie zostały ujawnione wpisy powyższych hipotek do księgi wieczystej.

Biorąc pod uwagę projektowaną transakcję oraz w celu zabezpieczenia wierzytelności PGNiG S.A. z tytułu ww. pożyczek, Departament Ekonomiczny zarekomendował **rozliczenie ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości w formie kompensaty** poprzez pomniejszenie wierzytelności spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji z tytułu udzielonych pożyczek, tj.:

- w pierwszej kolejności poprzez kompensatę kwoty zakupu z wierzytelnością z tytułu przeterminowanej pożyczki na kwotę 10 mln zł (+odsetki naliczone za okres od dnia 26.07.2016 r., tj. przewidywanej w umowie daty spłaty zadłużenia, do dnia rozliczenia zakupu nieruchomości),
- dla pozostałej kwoty zakupu nieruchomości kompensatę z odpowiednią częścią wierzytelności z tytułu pożyczki na kwotę 23 mln zł, której termin zapadalności przypada na 20.07.2017 r.

Zgodnie z opinią i rekomendacją Departamentu Rachunkowości transakcja sprzedaży nieruchomości przy ul. Łukasiewicza w Krakowie **korzystałaby ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT**, na podstawie art. 43 ust 1 pkt 10 i 10a ustawy o VAT.

W związku z tym, zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U z 2000 r. Nr 86, poz. 959 z późn. zm.), na PGNiG S.A. jako kupującym ciążył będzie obowiązek zapłaty **podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w stawce 2%** od wartości umowy sprzedaży, tj. w kwocie 589 512,20 zł.

**Podsumowując** należy podkreślić, że:

- 1) (+) nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Łukasiewicza 3 ma bardzo dobrą lokalizację i potencjał inwestycyjny,
- 2) (+) występuje zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz pomocniczą w tej lokalizacji zarówno w spółce i GK PGNiG (Oddział RSGO, Exalo Drilling S.A.), jak i potencjalnie podmiotów zewnętrznych (ARiMR, OUG, SITPNiG),
- 3) (+) zawarcie długoterminowych umów najmu (ARiMR – zapotrzebowanie na 10 lat), a także uzyskanie decyzji WZ dla działki 54/3 powinno dodatkowo wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości,
- 4) (+) nabycie nieruchomości przez PGNiG może zapobiec przymusowej sprzedaży nieruchomości na niekorzystnych warunkach - sprzedaż przez Likwidatorów spółki Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji w obecnych okolicznościach może być

niekorzystna, gdyż brak skutecznej sprzedaży może w krótkim czasie skutkować koniecznością sprzedaży po obniżonej cenie – za  $\frac{3}{4}$  wartości rynkowej nieruchomości,

- 5) (-) należy brać pod uwagę **koszty dostosowania budynku** do obowiązujących przepisów p.poż i bhp (ok. 1,3 mln zł); koszty te mogłyby zostać pokryte z budżetu zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy siedziby RSGO w Krakowie, które w przypadku zakupu tej nieruchomości zostałyby zaniechane, a w przypadku przyjęcia oferty najmu przez ARiMR także **koszty dostosowania powierzchni** pod potrzeby tego podmiotu, co w zależności od daty podpisania umowy najmu obciążą Geofizykę Kraków lub PGNiG S.A.

Z uwagi na zapisy Statutu PGNiG S.A. oraz ze względu na wartość nieruchomości przy ul. Łukasiewicza 3 w Krakowie, czynność nabycia jej przez spółkę PGNiG wymaga pozytywnej opinii Rady Nadzorczej PGNiG S.A. oraz zgody Walnego Zgromadzenia Spółki.

Biorąc powyższe pod uwagę, wnioskuję jak na wstępie.

PREZES ZARZĄDU

Piotr Woźniak

PREZES ZARZĄDU

Maciej Woźniak

Załączniki:

1. Uchwała Zarządu PGNiG S.A.,
2. Uchwała Rady Nadzorczej PGNiG S.A.,
3. Projekt Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PGNiG S.A.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Departament Majątku i Administracji  
Tomasz Ziembicki