

ZARZĄDZENIE Nr 2223/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30.08.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zamianę udziałów we współwłasności nieruchomości położonych przy Al. Focha pomiędzy Miastem Kraków-miastem na prawach powiatu a Województwem Małopolskim bez obowiązku dokonywania dopłaty z tytułu różnicy wartości zamienianych udziałów we współwłasności nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zamianę udziałów we współwłasności nieruchomości położonych przy Al. Focha pomiędzy Miastem Kraków-miastem na prawach powiatu a Województwem Małopolskim bez obowiązku dokonywania dopłaty z tytułu różnicy wartości zamienianych udziałów we współwłasności nieruchomości.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zamianę udziałów we współwłasności nieruchomości położonych przy Al. Focha pomiędzy Miastem Kraków – miastem na prawach powiatu a Województwem Małopolskim bez obowiązku dokonywania dopłaty z tytułu różnicy wartości zamienianych udziałów we współwłasności nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), § 4 pkt 9 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na dokonanie zamiany udziałów we współwłasności nieruchomości, wskazanych na załączniku graficznym w ten sposób, że:

1) Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu przeniesie na rzecz Województwa Małopolskiego udział wynoszący 61/1000 części we współwłasności nieruchomości obj. księgą wieczystą KR1P/00293912/1 składającej się z działki nr 5/8 o pow. 0,3655 ha obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza położonej przy Al. Focha 39 zabudowanej budynkami nr A, C i tzw. budynkiem centralnym, którego wartość wynosi 1 145 763,00 zł (słownie: jeden milion sto czterdzieści pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy złote 00/100),

2) w zamian za udział we współwłasności nieruchomości wskazany w pkt 1 Województwo Małopolskie przeniesie na rzecz Miasta Kraków - miasta na prawach powiatu udział wynoszący 1/4 części we współwłasności nieruchomości obj. księgą wieczystą KR1P/00259940/6 składającej się z działki nr 5/7 o pow. 0,0903 ha obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza położonej przy Al. Focha zabudowanej budynkiem nr 38, którego wartość wynosi 892 250,00 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100).

2. Zamiana nastąpi bez obowiązku dokonywania przez Województwo Małopolskie na rzecz Miasta Kraków – miasta na prawach powiatu dopłaty z tytułu różnicy wartości zamienianych udziałów we współwłasności nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 15.03.2012 r. Bursa Szkolnictwa Ponadpodstawowego Nr 1 zwróciła się do Wydziału Skarbu Miasta o wystąpienie do Województwa Małopolskiego o udostępnienie na potrzeby Bursy pomieszczeń w budynku położonym przy Al. Focha 38 w zakresie odpowiadającym całemu przysługującemu Województwu Małopolskiemu udziałowi wynoszącemu 1/4 części we współwłasności tej nieruchomości składającej się z zabudowanej budynkiem nr 38 działki nr 5/7 o pow. 0,0903 ha obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza obj. księgą wieczystą KR1P/00259940/6. W zamian za wyżej opisany udział Bursa zaproponowała rozważenie udostępnienia przez Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu na cele działalności jednostki podległej Województwu Małopolskiemu – Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej, także działającej w kompleksie budynków przy Al. Focha, pomieszczeń administracyjnych (z wyjątkiem kuchni, zaplecza i stołówki, niezbędnych do funkcjonowania Bursy) oraz pomieszczenia w przyziemiu o pow. 8,6 m² w tzw. budynku centralnym wzniesionym przy Al. Focha Nr 39 na działce nr 5/8 o pow. 0,3655 ha obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza obj. księgą wieczystą KR1P/00293912/1.

W dacie skierowania wniosku, zabudowana budynkiem nr 38 działka nr 5/7 stanowiła współwłasność Skarbu Państwa w udziale wynoszącym 3/4 cz. oraz Województwa Małopolskiego w udziale 1/4 cz. Natomiast zabudowana budynkami „A” i „C” oraz tzw. „budynkiem centralnym” działka nr 5/8 stanowiła i stanowi nadal współwłasność Miasta Kraków – miasta na prawach powiatu w udziale wynoszącym 546/1000 cz. oraz Województwa Małopolskiego w udziale wynoszącym 454/1000 cz. W kompleksie nieruchomości położonych przy Al. Focha, wspólnie ogrodzonych, z wjazdem bramą od strony Al. Focha funkcjonują Bursa Szkolnictwa Ponadpodstawowego Nr 1 i Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka.

Organem prowadzącym Bursę jest Urząd Miasta Krakowa natomiast organem prowadzącym Pedagogiczną Bibliotekę Wojewódzką jest Województwo Małopolskie. W stosunku do przysługującego Miastu Kraków – miastu na prawach powiatu udziału we współwłasności działki nr 5/7, Bursie przysługuje prawo trwałego zarządu. Na przestrzeni lat wspólnego korzystania przez ww. jednostki z obiektów przy Al. Focha oraz wraz ze zmianą uwarunkowań ich działania obydwie placówki porozumiały się co do odmiennego od pierwotnego sposobu podziału do korzystania z niektórych pomieszczeń. W uzasadnieniu swojego wniosku Bursa podniosła, że proponowane rozporządzenie umożliwi bardziej funkcjonalne przegrupowanie obydwu jednostek, lepsze wykorzystanie pomieszczeń na realizowane przez obydwie placówki cele statutowe i będzie miało pozytywny wpływ na właściwe utrzymanie stanu technicznego budynków.

Działki nr 5/7 i nr 5/8 nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przyjętym przez Radę Miasta Krakowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonym uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., przedmiotowe nieruchomości położone są w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej (MNW). Na działce nr 5/7 wzniesiony jest 2-kondygnacyjny budynek nr 38 z przyziemem, wybudowany w roku 1951 w technologii tradycyjnej, murowany z cegły o powierzchni użytkowej 664,36 m², natomiast na działce nr 5/8 znajduje 2-kondygnacyjny budynek centralny, podpiwniczony (piwnice w całości użytkowe), o powierzchni całkowitej 1631,77 m² (w tym: 548,52 m² powierzchni zajmowanej docelowo przez Bursę Szkolnictwa Ponadpodstawowego Nr 1, 1062,29 m² powierzchni zajmowanej docelowo przez Wojewódzką Bibliotekę Pedagogiczną w Krakowie, 20,96 m² powierzchni wykorzystywanej

przez obydwie jednostki) wzniesiony w roku 1951, o konstrukcji tradycyjnej oraz budynku o pow. użytkowej A 1123,13 m² – wykorzystywany w całości przez Bursę Szkolnictwa Ponadpodstawowego Nr 1, budynek C o pow. użytkowej 710,73 m² – wykorzystywany w całości przez Wojewódzką Bibliotekę Pedagogiczną w Krakowie.

W dacie skierowania wniosku pomieszczenia odpowiadające udziałowi wynoszącemu 1/4 cz. we współwłasności działki nr 5/7 zabudowanej budynkiem położonym przy Al. Focha nr 38 użytkowane były przez Wojewódzką Bibliotekę Pedagogiczną, jako miejsce do przechowywania zbiorów. Pozostały udział wynoszący 3/4 cz., pozostawał w trwałym zarządzie Okręgowej Komisji Egzaminacyjnej na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa GS-12.KB.72244-2-2/04 z dnia 25.10.2005 r. W związku ze zwolnieniem przez Komisję zajmowanych pomieszczeń, jako niewystarczających na jej potrzeby, decyzją Prezydenta Miasta Krakowa GS-12.6844.4.2011.AO z dnia 21.07.2011 r. prawo trwałego zarządu względem udziału wynoszącego 3/4 cz. we współwłasności zabudowanej działki nr 5/7 zostało wygaszone. Na podstawie umowy zamiany Rep. A 4247/2014 z dnia 29.05.2014 r. Gmina Miejska Kraków nabyła od Skarbu Państwa udział wynoszący 3/4 we współwłasności zabudowanej działki nr 5/7 i oddała go Bursie Szkolnictwa Ponadpodstawowego w trwały zarząd decyzją GS-02.6844.2.5.2011.MG z dnia 20.02.2015 r.

W związku ze staraniami Bursy Szkolnictwa Ponadpodstawowego podjęte zostały rozmowy z Urzędem Marszałkowskim Województwa Małopolskiego odnośnie ewentualnego nabycia od Województwa Małopolskiego pozostałego udziału we współwłasności zabudowanej budynkiem położonym przy Al. Focha 38 działki nr 5/7 wynoszącemu 1/4 cz., co umożliwiłoby użytkowanie przedmiotowego budynku w całości przez Bursę Szkolnictwa Ponadpodstawowego.

W odpowiedzi na wystąpienie w sprawie możliwości dokonania proponowanego rozporządzenia, udzielonej w piśmie SK.II.7011-10/10.JD z dnia 8.08.2012 r., Dyrektor Departamentu Rozwoju Gospodarczego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego zwrócił uwagę na rozbieżności pomiędzy wielkością udziałów Miasta Kraków – miasta na prawach powiatu i Województwa Małopolskiego we współwłasności kompleksu nieruchomości położonych przy Al. Focha a dotychczas ustalonym przez Bursę Szkolnictwa Ponadpodstawowego i Pedagogiczną Bibliotekę Wojewódzką podziałem budynków i pomieszczeń do korzystania. W tym stanie rzeczy niezbędne w pierwszej kolejności było zinwentaryzowanie zajmowanych przez obydwie jednostki obiektów.

Bursa Szkolnictwa Ponadpodstawowego we współdziałaniu z Pedagogiczną Biblioteką Wojewódzką zleciły w roku 2013 wykonanie inwentaryzacji budynku centralnego.

Następnie jednak Biblioteka uznając za niedogodne współkorzystanie przez podopiecznych Bursy i korzystających z Biblioteki ze wspólnego wejścia, zleciła opracowanie projektu przebudowy wejścia do budynku celem ograniczenia przestrzeni wspólnej na rzecz rozdzielania pomieszczeń w taki sposób aby jednostki funkcjonowały w posiadanych obiektach możliwie niezależnie.

W związku ze zmianą komunikacji na parterze budynku centralnego zachodziła konieczność ponownego zinwentaryzowania tej kondygnacji. Na zlecenie Biblioteki wykonana została w 2017 r. inwentaryzacja dla tego poziomu, która wraz z wcześniej uzyskaną inwentaryzacją pozostałej części budynku umożliwiła określenie docelowego udziału podmiotów publicznych we współwłasności działki nr 5/8 na podstawie finalnie uzgodnionej przez Jednostki sposobu współkorzystania z zajmowanych pomieszczeń.

Z zestawienia powierzchni wynika, że Bursa zajmować będzie pomieszczenia odpowiadające udziałowi 485/1000 tj. mniejszemu niż prawnie przysługujący Miastu Kraków – miastu na prawach powiatu udział wynikający z księgi wieczystej. W celu zatem dostosowania stanu prawnego do stanu korzystania uzasadnione jest zmniejszenie udziału Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu we współwłasności działki nr 5/8 obr. 14 jedn.

ewid. Krowodrza w budynku centralnym o 61/1000 cz. na rzecz odpowiedniego zwiększenia udziału przysługującego Województwu Małopolskiemu. W zamian, Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu uzyska udział wynoszący 1/4 cz. we współwłasności zabudowanej budynkiem nr 38 działki nr 5/7 obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza.

Ze sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Jacka Wróbla w marcu 2018 r. operatów szacunkowych wynika, że wartość przekazywanego przez Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu udziału w wysokości 61/1000 cz. we współwłasności zabudowanej działki nr 5/8 wynosi 1 145 763,00 zł (słownie: jeden milion sto czterdzieści pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy złote 00/100) i jest wyższa o 253 513,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset trzynaście złotych 00/100) od wartości przekazywanego przez Województwo Małopolskie udziału w wysokości 1/4 cz. we współwłasności zabudowanej działki nr 5/7, którego wartość wynosi 892 250,00 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100).

W piśmie SG-II.7740.27.2018.MC z dnia 16.05.2018 r. Dyrektor Departamentu Rozwoju Gospodarczego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego stwierdził, że w ocenie ww. Departamentu zamiana udziałów we współwłasności nieruchomości położonych przy Al. Focha winna być zrealizowana bez konieczności dopłaty pieniężnej ze strony Województwa z uwagi na dokonane przez Wojewódzką Bibliotekę Publiczną nakłady w celu poprawy komfortu użytkowania budynku centralnego (budowa odrębnego wejścia dla korzystających z Biblioteki, zaopatrzenie budynku centralnego w ciepłą wodę poprzez kotłownię pozostającą w dyspozycji Biblioteki wraz ze związanymi z tym dodatkowymi obciążeniami tj. w ostatnim czasie kosztem ok. 22 000,00 zł wynikającym z konieczności wymiany uszkodzonego elementu kotła) oraz okoliczność, że w innej, aktualnie uzgadnianej zamianie nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości położonych przy ul. Bora-Komorowskiego i ul. Skrzatów, Województwo Małopolskie zadeklarowało odstąpienie od dochodzenia od Gminy dopłaty z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości wynoszącej 1 965 934,72 zł.

Z uwagi na fakt, że rozważana zamiana spowoduje dostosowanie stanu prawnego nieruchomości położonych przy Al. Focha do aktualnego stanu korzystania z nich przez jednostki samorządowe, umożliwi oddanie przez Województwo Małopolskie Wojewódzkiej Bibliotece Publicznej w trwały zarząd prawidłowo ustalonego udziału we współwłasności zabudowanej działki nr 5/7 obr. 14 jedn. ewid. Krowodrza oraz doprowadzi do pozyskania na potrzeby Bursy Szkolnictwa Ponadpodstawowego pozostałego udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym przy Al. Focha 38 – podjęcie uchwały jest uzasadnione.