

ZARZĄDZENIE Nr 2685/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12.10.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 586/13440 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Krakowie przy ul. Brzozowej Nr 16.

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 sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 586/13440 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Krakowie przy ul. Brzozowej Nr 16.

§ 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 sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 586/13440 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Krakowie przy ul. Brzozowej Nr 16.

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 5 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. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 586/13440 części nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 87, o powierzchni 0,1895 ha, położonej w obrębie S-11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00242844/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Brzozowej Nr 16. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”, zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi (o symbolu MW/U.8).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 586/13440 części (ok. 4,36 %) w nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działki 87, o powierzchni 0,1895 ha, położonej w obrębie S-11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00242844/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Krakowie przy ul. Brzozowej Nr 16.

Ww. nieruchomość powstała z parceli katastralnej nr 334, liczba spisu 472, której poprzednimi właścicielami były osoby fizyczne.

Skarb Państwa nabył udział wynoszący 586/13440 cz. na podstawie decyzji Ministra Finansów nr BR5/RM/2059/00 z dnia 24 lipca 2000 r. stwierdzającej przejście udziału w nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie międzynarodowej umowy o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych.

Gmina Miejska Kraków nabyła udział wynoszący 586/13440 cz. na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego RR.VIII.SJ.7723-1-248-06 z dnia 4.07.2006 r.

Pozostały udział, wynoszący 12854/13440 cz. (ok. 95,64 %) w nieruchomości, stanowi współwłasność osób fizycznych.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia, jak również przejścia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089 i poz. 1496), nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”, zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi (o symbolu MW/U.8). Zgodnie z § 27 pkt. 3 ww. miejscowego planu kamienica przy ul. Brzozowej Nr 16 objęta jest ochroną konserwatorską i ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z opinią Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, kamienica wraz z oficynami przy ul. Brzozowej 16 została zbudowana w 1899 r., a w 1903 r. budynek frontowy został nadbudowany o trzecie piętro. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, jest natomiast ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Nieruchomość położna jest także na terenie układu urbanistycznego i zespołu zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi wpisanego do rejestru zabytków nr A-1273/M decyzją z dnia 18.07.2011 r. oraz na obszarze uznanym Zarządzeniem Prezydenta RP z 08.09.1993 r. za pomnik historii.

Nieruchomość położona jest w terenie zagrożonym wystąpieniem powodzi-prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1 % (raz na sto lat) oraz w granicach obszaru rewitalizacji, wskazanego w obowiązującym Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa, w podobszarze Stare Miasto Śródmieście- Kazimierz.

Zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym (kamienicą), o powierzchni 2 428,96 m², wybudowanym w zabudowie szeregowej, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, znajdującym się w złym stanie technicznym.

W budynku znajduje się 59 lokali mieszkalnych, z czego 7 lokali jest zamieszkałych, a 52 lokale stanowią pustostany.

Kształt działki jest nieregularny, zbliżony do litery „L”, teren płaski, położona jest w zasięgu podstawowych sieci uzbrojenia terenu.

Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o kategorii dróg gminnych- ul. Brzozowej. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (kamienice).

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu. Stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt. 9 cytowanej wyżej ustawy, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, jego zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741), postanowiła, iż nabywcę udziałów Gminy Miejskiej Kraków wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od trybu przetargowego, jeżeli zbycie udziału następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

W tut. Wydziale prowadzone było postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie możliwości zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, jednak z uwagi na to, że w budynku przy ul. Brzozowej Nr 16 zamieszkują osoby nie posiadające tytułów prawnych oraz osoby z okresem wypowiedzenia umów najmu, podjęte zostały działania dotyczące sprzedaży udziału Gminy Miejskiej Kraków w drodze przetargu.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową udziału wynoszącego 586/13440 w części nieruchomości na kwotę 292 600,00 zł, tj. 2 762,87 zł/m². Cena wywoławcza udziału w nieruchomości nie będzie niższa niż jego wartość rynkowa.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, który nie zapewnia przychodów wystarczających na pokrycie kosztów związanych z jego bieżącą eksploatacją, zasadne jest wyrażenie zgody na sprzedaż udziału w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.