

ZARZĄDZENIE Nr 2327/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 21.09.2020 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym położonym w Krakowie przy ul. Stanisława ze Skalbmierza Nr 5 oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym położonym w Krakowie przy ul. Stanisława ze Skalbmierza Nr 5 oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa.

§ 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym położonym w Krakowie przy ul. Stanisława ze Skalbmierza Nr 5 oraz utraty mocy obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa.

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 2020 r., poz. 713, poz. 1378), § 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r. poz. 741) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 945/6 o powierzchni 0,2080 ha, położonej w obrębie 23, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Stanisława ze Skalbmierza Nr 5, objętej KW KR1P/00182075/0. Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza” zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.11.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LXIX/1682/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Stanisława ze Skalbmierza Nr 5.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 945/6 o powierzchni 0,2080 ha, położonej w obrębie 23, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Stanisława ze Skalbmierza, objętej KW KR1P/00182075/0.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z części parcel katastralnych 60/3, 62, 69/1, 69/3, 70, 76, 77/5 b.gm.kat. Rakowice, których właścicielami były osoby fizyczne. Skarb Państwa nabył własność nieruchomości oznaczonych l.kat 69/1, 76, 62, 77/5, 69/3 i części 70 na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu wydanego przez Urząd Dzielnicowy Kraków - Śródmieście nr U.S.W. Wł. II-1/12/59 z dnia 5.08.1964 r. wydanego na podstawie art. 1-5, 14, 20-22 i art. 30 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości /Dz. U. Nr 17, poz. 70/ pod budowę osiedla mieszkaniowego „Olsza” w Krakowie, natomiast nieruchomość l.kat. 60/3 na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.05.1965 r. Nr Rep A III. 3190/65 zawartej na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Zgodnie z lokalizacją szczegółową wydaną przez Prezydium Rady Narodowej w Krakowie Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 25.07.1958r. numer 103/58 nieruchomość przeznaczona była pod budowę osiedla mieszkaniowego Olsza II.

Powyższa nieruchomość była przedmiotem wywłaszczenia, jak również przejęcia 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 2020 r. poz.65 - z późn. zm.). Zgodnie z planem realizacyjnym osiedla mieszkaniowego Olsza II, przedmiotowy teren przeznaczony był pod wybudowanie budynku rzemiosła i cel ten został zrealizowany. Wobec przedmiotowej nieruchomości nie toczy się postępowanie dotyczące jej zwrotu na rzecz byłego właściciela.

Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość z mocy prawa na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7242/I/208/295/92/Tj z dnia 6.07.1992 r.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza”, zatwierdzonego Uchwałą NR XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. zgodnie z którym położona jest w ternach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.11 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. Zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 30%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1 – 1,5; maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m, przy czym wysokość altan, wiat i obiektów małej architektury została ustalona do 5 m. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy jak i uwarunkowania dotyczące istniejących obiektów i urządzeń budowlanych.

Nieruchomość ma kształt nieregularny. Od wschodu przylega do ulicy Stanisława ze Skalbmierza, od zachodu i południa do zespołu garaży, natomiast od północy przylega do drogi wewnętrznej oddzielającej ją od nieruchomości w której mieści się Zespół Szkół Społecznych. W części porośnięta jest drzewami i krzewami oraz roślinnością trawiastą. W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią inwestor winien zwrócić się z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni. Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega sieć gazowa. Ponadto przez działkę przebiegają przyłącza sieci elektroenergetycznej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.

Obsługa komunikacyjna działki nr 945/6 dla aktualnego zagospodarowania realizowana jest poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 945/5 w obr. S-23 Śródmieście pozostającą w zarządzie i utrzymaniu Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Warunki obsługi komunikacyjnej nieruchomości określone zostaną na etapie wydawania przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa w Krakowie uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 355 ust.3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2020, poz. 470 - z póź. zm.) dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze istniejące parametry techniczne ul. Stanisława ze Skalbmierza oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 945/5, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowej nieruchomości, może zaistnieć konieczność przebudowy/rozbudowy układu drogowego do parametrów zapewniających prawidłowy i bezpieczny dojazd pojazdów oraz ruch pieszcy. Niezbędny zakres rozbudowy ul. Stanisława ze Skalbmierza to poszerzenie chodnika po zachodniej stronie drogi do szerokości 2,0 m, co jest zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza” (linie rozgraniczające KDL.2 zawierają rezerwę pod poszerzenie chodnika ul. Stanisława ze Skalbmierza, który mógłby zostać zrealizowany kosztem części działki nr 945/5 stanowiącej pas drogowy w/w drogi publicznej). Niezbędnym zakresem rozbudowy drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce 945/5 jest rozbudowa istniejącej drogi wewnętrznej do parametrów ciągu pieszo – jezdnego o szerokości około 5,0 m (linie rozgraniczające KDW.5 szerokość około 6-7 m).

Wzdłuż północno – zachodniej granicy działki nr 945/6 w obrębie S-23, jednostka ewidencyjna Śródmieście, usytuowane są słupy oświetlenia ulicznego wraz z kablem zasilającym, które pozostają w zarządzaniu Zarządu Dróg Miasta Krakowa. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do ustanowienia w umowie sprzedaży tej nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, nieodpłatnej, nieograniczonej w czasie służebności polegającej na niczym nieograniczonym swobodnym dostępie służbom technicznym w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, konserwacją, dozorem, usunięciem awarii oraz modernizacją tej infrastruktury - na odcinku oznaczonym na załączniku graficznym stanowiącym załącznik opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa nr GG.542.146.2019 z dnia 12 marca 2020 r.

Nieruchomość w części zabudowana jest parterowym, podpiwniczonym budynkiem użytkowym o powierzchni użytkowej 410,90 m², kubaturze 2076 m³, wybudowanym w 1964 r. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania. W budynku znajduje się 7 lokali użytkowych, w tym 6 lokali stanowi pustostany, 1 lokal został wynajęty przez Zarząd Budynków Komunalnych na czas nieoznaczony. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości następuje bez rozwiązania umowy najmu, zgodnie z art. 678 i 679 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. W myśl cytowanych przepisów w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania umowy najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. W przypadku umowy najmu lokalu użytkowego, która została zawarta na czas nieoznaczony, umowa może być wypowiedziana z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, w tym przypadku jest to na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673§ 2 KC).

Uchwałą nr LXIX/1682/17 z dnia 12 kwietnia 2017 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż opisaną wyżej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu tej uchwały zarządzeniem Nr 1221/2017 z dnia 18 maja

2017 r. Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W dniu 27 lutego 2018 r. przeprowadzony został pierwszy przetarg na sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości, w wyniku którego ustalony został nabywca nieruchomości, który jednakże uchylił się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli i odstąpił zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż w chwili przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży prowadzone były czynności zmierzające do uchwalenia dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia mogły mieć istotny wpływ na sposób zagospodarowania nieruchomości – zasadne było odstąpienie od organizowania kolejnych przetargów na sprzedaż tej nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza” został uchwalony Uchwałą NR XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 października 2019 r. Z uwagi na powyższe uzasadnione jest ponowne wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu, a podjęta w tej sprawie uchwała Nr LXIX/1682/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 kwietnia 2017 r. traci moc.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2 443 220,00 tj. 5 946,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 106 – z późn. zm.). Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosiła nie mniej niż jej wartość rynkowa.

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.

Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zły stan techniczny budynku na niej położonego, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.