

ZARZĄDZENIE Nr 2102/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25 lipca 2022r.

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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem nr 9, położonej w Krakowie przy ul. Sołtyka

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem nr 9, położonej w Krakowie przy ul. Sołtyka.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem nr 9 położonej w Krakowie przy ul. Sołtyka.

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 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz.1005, poz. 1079), § 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) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 51 o powierzchni 0,0210 ha, objętej KW KR1P/00001615/6, położonej w obrębie S-52, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem nr 9, położonej przy ul. Sołtyka, wskazanej na załączniku graficznym. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła - rejon ulicy Kopernika”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.7.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 51 o powierzchni 0,0210 ha, objętej KW KR1P/00001615/6, położonej w obrębie S-52, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z parceli katastralnej l.kat. 459 b. gm. kat. Wesoła odłączonej z lwh 270 Wesoła, której właścicielem była osoba fizyczna.

Skarb Państwa nabył nieruchomość przez zasiedzenie, na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla miasta Krakowa sygn. akt II. Ns. I 1794/68 z dnia 15.10.1968 r. Gmina Miejska Kraków nabyła ww. nieruchomość na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/7/34/60/92/Tj z dnia 27.01.1992 r.

Z uwagi na fakt, że opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia ani przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) nie mają do niej zastosowania przepisy tej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1.12.2021 r. zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.7

Zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu, w ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

Jako przeznaczenie uzupełniające plan dopuszcza realizację funkcji usługowych w parterach budynków. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 30%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 3,5. Istnieje możliwość nadbudowy istniejącego budynku frontowego do maksymalnej wysokości zabudowy 16,5 m, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy tj. 220 m n.p.m.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wesoła - rejon ulicy Kopernika” pozostaje w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego oraz w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Na obszarach zagrożonych powodzią nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych uwzględniających ten fakt.

Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym, częściowo podpiwniczonym, z nieużytkowym poddaszem, wybudowanym około 1930 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 139,36 m². Nieruchomość pozostaje w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych.

W budynku znajdują się niewydzielone hipotecznie: 2 lokale użytkowe położone na parterze oraz 2 lokale mieszkalne położone na I piętrze. Komunikacja odbywa się klatką schodową po drewnianych schodach. Ponadto na parterze oraz I piętrze budynku znajdują się komórki lokatorskie. Wejście do komórki usytuowanej na I piętrze odbywa się drewnianymi schodami z zewnętrznej galerii. Lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy znajdujący się po prawej stronie od wejścia do budynku stanowią pustostany. Lokal użytkowy U001 o powierzchni 28,05 m² objęty jest umową najmu zawartą 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).

Budynek wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną. Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Przeglądy techniczne przeprowadzone bez dokonania odkrywek i badań wytrzymałościowych elementów nośnych, wykazały brak izolacji pionowej i poziomej piwnic. W grudniu 2012 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wykonana została ekspertyza mykologiczno – budowlana pomieszczeń piwnicznych i lokali użytkowych na parterze budynku. Ekspertyza wykazała, obecność różnego rodzaju grzybów i pleśni jako efektu podciągania kapilarnego. Do przyczyn, które spowodowały zawilgocenie, korozję chemiczną zaprawy murarskiej, kamienia i cegieł oraz biologiczne porażenie przegród w pomieszczeniach piwnicznych i parteru budynku sporządzający ekspertyzę zaliczyli: całkowity brak lub naturalne zniszczenie izolacji poziomej fundamentów, zniszczoną przeciwwodną izolacją pionową murów fundamentowych, wysoce prawdopodobne zalewanie piwnic wodą opadową od nieszczelności kolektora kanalizacji wody opadowej biegnącego przy budynku (w podwórku), wychłodzenie zawilgoconego pomieszczenia piwnicznego, poprzez zasłonięcie otworów okiennych blachą z otworkami wentylacyjnymi, zaniżony współczynnik „U” (przenikania ciepła) zawilgoconych murów, obłożenie zawilgoconych przegród płytami gipsowo – kartonowymi oraz boazerią drewnianą, co uniemożliwia prawidłową aerację powietrza w pomieszczeniu i podsuszanie tych fragmentów przegród ciepłym powietrzem, niewystarczające wentylowanie i dogrzewanie pomieszczeń.

Zgodnie z ww. opinią konieczne jest wykonanie szeregu robót zewnętrznych i wewnętrznych polegających m.in. na odbudowie izolacji pionowej murów fundamentowych oraz izolacji poziomej piwnic, oczyszczeniu i osuszeniu murów, zbadanie stopnia zniszczeń przez grzyby pleśniowe odsłoniętego (skutego) tynku w celu podjęcia decyzji odnośnie sposobu likwidacji zniszczeń, zdemontowanie wykładzin podłogowych i istniejącego obłożenia ścian, poprawienie wentylacji pomieszczeń poprzez zamontowanie wywietrzników okiennych.

Powołany zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 r. Zespół Zadaniowy *ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków,*

w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy – na posiedzeniu w dniu 19 marca 2014 r. postanowił, iż nieruchomość zabudowana budynkiem przy ul. Sołtyka nr 9 winna zostać sprzedana w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Jak wynika z pisma Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie kamienica przy ul. Sołtyka 9 nie jest wpisana do rejestru zabytków, natomiast figuruje w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz jest położona na terenie układu urbanistycznego Wesołej, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-650, na podstawie decyzji z dnia 16.02.1984 r. a także na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8.09.1994 r. za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta”. Podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 931) oraz art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 – ze zm.). Położona jest w kwartale zabudowy śródmiejskiej o wysokości 3-5 kondygnacji. Charakteryzuje się podobną formą architektoniczną, stylistyką, okresem realizacji oraz zbliżonymi gabarytami. Działki zabudowy w kwartałach stykają się ze sobą, tworząc wewnętrzne przestrzenie o charakterze podwórek przydomowych. Objęcie obszaru na którym położona jest nieruchomość ochroną konserwatorską ma na celu zachowanie elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu. Oznacza to m.in. zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania działek, historycznie ukształtowanych bloków zabudowy, placów i ulic, przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowanie gabarytów zabudowy i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu. Ewentualna forma projektowanej nadbudowy budynku powinna być kontynuacją stylu w jakim utrzymany jest budynek. W przypadku wprowadzenia dachu mansardowego nie będzie możliwa nadbudowa budynku o pełną kondygnację. Szczegóły i detale zostaną określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnienia koncepcji/projektu budowlanego. Na prowadzenie inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie konserwatorskie. Podczas prac ziemnych należy uzyskać zapewnić nadzór archeologiczny.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Sołtyka. Obsługa komunikacyjna nieruchomości dla istniejącego zagospodarowania może być realizowana od ul. Sołtyka wyłącznie w zakresie dojścia pieszych.

Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostaną określone przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa na etapie wydawania uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 35 ust 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1376 ze zm.). Na **podstawie** programu funkcjonalno - użytkowego przedstawionego przez inwestora dokonana zostanie ocena czy istniejący układ drogowy jest wystarczający dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Inwestor przed wydaniem uzgodnienia może wystąpić do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, zgodnie z procedurą ZDMK-33.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty sakralne.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1 186 000,00 zł. 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 2022 r. poz. 931). Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) 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 fakt, iż nieruchomość jest zbędna dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.