

ZARZĄDZENIE NR 1674/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 10 czerwca 2024 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Jana Surzyckiego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), – 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 trybie bezprzetargowym niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Jana Surzyckiego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 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 trybie bezprzetargowym niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Jana Surzyckiego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 14 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) oraz § 4 pkt 7 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, z 2023 r. poz. 7540), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Jana Surzyckiego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Działki nr: 111/8 o pow. 0,1458 ha, 111/13 o pow. 0,0257 ha, 112/8 o pow. 0,1735 ha, 112/11 o pow. 0,0070 ha, 113/8 o pow. 0,1347 ha i 113/11 o pow. 0,0097 ha, wszystkie położone w obrębie 20, jednostce ewidencyjnej Podgórze, przy ul. Jana Surzyckiego, stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało ujawnione w księgach wieczystych:

- KR1P/00002333/2 – działki nr 111/8 i 111/13,
- KR1P/00002321/5 – działki nr 112/8 i 112/11,
- KR1P/00002322/2 – działki nr 113/8 i 113/11.

Przedmiotowe nieruchomości są niezabudowane i podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Północ” zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 489, poz. 4731) i znajdują się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UM2 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej.

Działka nr 111/8 objęta jest umową dzierżawy z osobą fizyczną na cel rolniczo – ogrodniczy. Zgodnie z zapisami ww. umowy może ona zostać wypowiedziana na piśmie przez każdą ze stron w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Aktualnie Gmina Miejska Kraków wystąpi do dzierżawcy nieruchomości z informacją, iż korzysta z przysługującego jej prawa wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Z wnioskiem o nabycie przedmiotowych nieruchomości za cenę obniżoną do 1 % wartości nieruchomości określonej operatem szacunkowym wystąpił Wojewoda Małopolski. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) nieruchomości stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

W złożonym wniosku Wojewoda Małopolski wyjaśnia, iż zastosowanie powyższego trybu uzasadnione jest zarówno zamierzeniami inwestycyjnymi Skarbu Państwa, jak i Gminy Miejskiej Kraków. W tym celu planowane jest dokonanie przez Skarb Państwa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków darowizny działki wchodzącej w część Parku Młynówka Królewska (działka nr 6/14 o pow. 0,3719 ha obręb 4, jednostka ewidencyjna Krowodrza) o wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1 263 158,00 zł. Na nieruchomości tej zrealizowane zostało boisko sportowe oraz infrastruktura rekreacyjno – wypoczynkowa wraz z nasadzeniami drzew i krzewów. Ww. nakłady na nieruchomości w kwocie 1 479 169,00 zł zostały sfinansowane ze środków Gminy Miejskiej Kraków w ramach zadania budżetowego nr ZZM/S1.152/21 pn. „Budowa ogólnodostępnego boiska wielofunkcyjnego przy ul. Urzędniczej, na działce nr 6/14 obr. K-4 w Krakowie”, realizowanego przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie. Ponadto Skarb Państwa dokona również darowizny nieruchomości położonych przy ul. Sawiczewskich/Nałęczowskiej (działki nr: 123/1 o pow. 0,0148 ha, 123/2 o pow. 0,1304 ha, 123/3 o pow. 0,1277 ha i 123/4 o pow. 0,1277 ha obręb 92 jednostka ewidencyjna Podgórze) o wartości wynoszącej łącznie 1 870 000,00 zł. Na nieruchomościach tych Gmina Miejska Kraków planuje zrealizować zadanie powiatu, tj. placówkę Centrum Zdrowia 75 +. Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie

powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107) miasto na prawach powiatu jest gminą wykonującą zadania powiatu na zasadach określonych w tej ustawie.

Cytowany powyżej przepis umożliwia sprzedaż nieruchomości po cenie niższej niż jej wartość rynkowa, jednakże nie zawiera żadnych dodatkowych wskazówek dotyczących tego, kiedy lub w stosunku do jakich nieruchomości należałoby stosować obniżoną cenę sprzedaży. Ustawodawca nie określił również skali obniżenia ceny w odniesieniu do ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż za cenę obniżoną, o której mowa w art. 14 ust. 1 jest sprzedażą bezprzetargową za cenę niższą od jej wartości (art. 67 ust. 3) ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1).

Zastosowanie powyższego trybu w niniejszym przypadku uzasadnione jest planowanymi wyżej opisanymi darowiznami nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie sprzedaży działek nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8 i 113/11 obręb 20 jednostka ewidencyjna Podgórze uzyskano następujące opinie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich.

Wydział Planowania Przestrzennego:

Obszar objęty wnioskiem podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy – Północ” zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/315/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 489, poz. 4731) i znajduje się w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UM2 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej.

Po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym tamt. wydział nie wykluczył możliwości zbycia przedmiotowych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa:

Poinformował, że na działkach nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8, 113/11 obręb 20 jednostka ewidencyjna Podgórze nie prowadzi zadań inwestycyjnych. Wnioskowane działki nie są zajęte pod drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne. Jednocześnie zaznaczył, iż docelowe zagospodarowanie terenu i obsługa komunikacyjna muszą być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zbycie nieruchomości nie może pogorszyć obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tamt. Zarząd zaznaczył również, iż każda ewentualna zmiana zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości wymagać będzie ponownego ustalenia z Zarządem obsługi komunikacyjnej dla nowego zagospodarowania. Ewentualna konieczność rozbudowy układu drogowego uzależniona jest od szczegółowego programu planowanej inwestycji kubaturowej na nieruchomości. Tamt. Jednostka zwróciła również uwagę, iż w przypadku zamiaru zmiany zagospodarowania terenu ww. działek obsługa komunikacyjna całego kompleksu nieruchomości winna być kształtowana poprzez wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym „Rybitwy – Północ” drogę oznaczoną symbolem KDD56 – tereny dróg publicznych dojazdowych. W obecnej chwili droga ta nie istnieje w terenie. Realizacja przedsięwzięcia na ww. nieruchomościach będzie zatem wiązać się z koniecznością realizacji układu drogowego w zakresie ww. linii rozgraniczających plan miejscowy, co może wiązać się z koniecznością zawarcia stosownej umowy z tamt. Zarządem.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu:

Poinformował, iż na przedmiotowych nieruchomościach nie przewiduje się realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego, w związku z powyższym

pozytywnie zaopiniował zbycie działek nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8, 113/11 obręb 20 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Wydział Kształtowania Środowiska:

Poinformował, iż nie wnosi uwag do zbycia przedmiotowych nieruchomości. Dodatkowo zaznaczył, iż w związku z faktem, że teren utrzymywany jest przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie, wiążącej opinii powinna udzielić tamt. Jednostka, której statutowym zadaniem jest zarządzanie, planowanie i projektowanie zieleni.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie:

Poinformował, że nieruchomości objęte wnioskiem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem UM2 i są poza zarządem tamt. Jednostki. Jednocześnie zaznaczył, iż działki te nie zostały wskazane do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej, nie są również objęte opracowaniem pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017 – 2030” i „Powiatowym programem zwiększenia lesistości miasta Krakowa na lata 2018 – 2040”. Pozostają jedynie w utrzymaniu interwencyjnym tamt. Zarządu i nie są objęte planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie.

Mając powyższe na uwadze oraz działalność statutową tamt. jednostka nie wniosła uwag w kwestii możliwości zbycia nieruchomości stanowiących działki nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8 i 113/11 obręb 20 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Klimat – Energia – Gospodarka Wodna:

Poinformował, iż nie wnosi uwag w sprawie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Na terenie objętym wnioskiem nie są prowadzone, ani planowane do realizacji działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych.

Łączna wartość działek gminnych położonych przy ul. Jana Surzyckiego oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 3 062 000,00 zł. Na podstawie ww. wartości ustalono cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę netto 30 620,00 zł (stanowiącą 1 % wartości nieruchomości) plus podatek VAT w stawce 23 %, tj. 7 042,60 zł. A zatem cena sprzedaży wynosić będzie brutto 37 662,60 zł.

Wraz ze sprzedażą działek nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8 i 113/11 obręb 20 jednostka ewidencyjna Podgórze ustanowiona zostanie również służebność przechodu i przejazdu po terenie działki nr 111/10, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 111/13. Pozytywne opinie w tej sprawie wyraziły: Wydział Planowania Przestrzennego, Zarząd Dróg Miasta Krakowa oraz Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu.

Z tytułu ustanowienia służebności Skarb Państwa zobowiązany będzie uiścić jednorazowe wynagrodzenie w kwocie netto 177,00 zł. Kwota ta odpowiada utracie wartości nieruchomości po uwzględnieniu ww. służebności określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym i zostanie powiększona o należny z tego tytułu podatek VAT w stawce 23%, tj. 40,71 zł, co daje brutto kwotę 217,71 zł. W odniesieniu do tej czynności nie ma zastosowania zasada wynikająca z art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Aktualnie do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze Wydział IV Ksiąg Wieczystych złożony został wniosek o założenie nowej księgi wieczystej i przeniesienie do niej działek nr: 111/8, 111/13, 112/8, 112/11, 113/8 i 113/11, będących przedmiotem

sprzedaży, oraz ujawnienie w nowozałożonej księdze wieczystej Gminy Miejskiej Kraków jako właściciela nieruchomości. Ustanowienie służebności przejazdu i przechodu do działki nr 111/13, poprzez połączenie wszystkich zbywanych nieruchomości w jednej księdze wieczystej, zapewni dostęp do drogi publicznej dla całego kompleksu nieruchomości.

Artykuł 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Stosownie natomiast do art. 14 ust. 1 ustawy nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie natomiast z § 4 pkt 7 uchwały 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, z 2022 r. poz. 7540) do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną.

Biorąc powyższe pod uwagę, wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Jana Surzyckiego na rzecz Skarbu Państwa za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości wraz z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, jest w pełni uzasadnione.