

ZARZĄDZENIE Nr 2910/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29.10.2015 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 zabudowanej budynkiem użytkowym i mieszkalnym tzw. „Żabi Młyn” przy ul. Olszeckiej nr 18.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 i mieszkalnym tzw. „Żabi Młyn” przy ul. Olszeckiej nr 18.

§ 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 i mieszkalnym tzw. „Żabi Młyn” przy ul. Olszeckiej nr 18.

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 2015 r. poz. 1515), § 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 2003 r. Nr 144 poz. 1907, z 2004 r. Nr 62 poz. 792, z 2005 r. Nr 309 poz. 2249, Nr 678 poz. 4695, z 2006 r. Nr 382 poz. 2428, z 2008 r. Nr 634 poz. 4345, z 2009 r. Nr 42 poz. 278, z 2014 r. poz. 6842) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, o powierzchni 0,1698 ha, objętej KW KR1P/00227009/5 wskazanej na załączniku graficznym, składającej się z działek oznaczonych nr 491 o powierzchni 0,0433 ha, 493 o powierzchni 0,0640 ha, 492 o powierzchni 0,0235 ha, 490/6 o powierzchni 0,0062 ha, 490/7 o powierzchni 0,0093 ha, 490/8 o powierzchni 0,0088 ha, 637/1 o powierzchni 0,0147 ha, położonej w obrębie 22, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem użytkowym i mieszkalnym tzw. „Żabi Młyn” przy ul. Olszeckiej nr 18, która zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański” położona jest w terenach zieleni ZPp.1 z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej ogólnodostępną parkową.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep.A.6494/2006 z dnia 8 czerwca 2006 r. Gmina Miejska Kraków nabyła prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych nr 490, 491, 492, 493, 637 położonych w obrębie 22, jednostka ewidencyjna Śródmieście. Nieruchomość została pozyskana na rzecz Gminy Miejskiej Kraków na wniosek Rady i Zarządu Dzielnicy III Miasta Krakowa, w celu zaadoptowania budynku tzw. „Żabiego Młyna” na siedzibę w/w Dzielnicy. Ze względu na fakt, iż nakłady finansowe, które miały zostać przeznaczone na remont i odbudowę budynku znacznie przekroczyły możliwości finansowe Rady Dzielnicy III, zrezygnowała ona z zagospodarowania nieruchomości.

W związku z wyrażonym zainteresowaniem, podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, zagospodarowaniem części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i zrujnowanym budynkiem „Żabiego Młyna”, wydzielona została nieruchomość o powierzchni 0,1698 ha, niezbędna do korzystania z budynków z dostępem do drogi publicznej, składająca się z działek oznaczonych nr 491, 492, 493, 490/6, 490/7, 490/8, 637/1.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sudół Dominikański” zgodnie z którym położona jest w terenach zieleni oznaczonych symbolem ZPp.1, z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną ogólnodostępną parkową. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:

- przebudowę istniejącego budynku zabytkowego – tzw. „Żabiego Młyna” z wykluczeniem zmiany istniejących gabarytów, z dopuszczeniem odtworzenia urządzeń i elementów związanych z „Dawnym Młynem Dominikańskim na Prądniku Czerwonym”,
- docelowe przeznaczenie istniejącego budynku tzw. „Żabi Młyn” na funkcje administracyjno – biurowe, konferencyjne, kulturalne, wystawiennicze, koncertowe, inne usługowe związane z docelowym przeznaczeniem,
- utrzymanie oraz prowadzenie robót budowlanych istniejących obiektów budowlanych na działkach nr 491, 492 obr. 22 Śródmieście z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnego młyna, wzniesionego w latach 1890-1891, w miejscu wcześniejszego drewnianego młyna Dominikańskiego. Budynek zasadniczo zachował pierwotny kształt oraz wystrój elewacji, tj. nietynkowane ściany pozbawione dekoracji architektonicznej i prezentuje schemat budynku stosowanego w młynarstwie na przełomie XIX/XX w. Budynek wybudowany jest na planie prostokąta. Część wyższa budynku jest dwukondygnacyjna, z poddaszem, częściowo podpiwniczona, natomiast część niższa jest parterowa z poddaszem, niepodpiwniczona. Powierzchnia zabudowy wynosi 460 m², kubatura 4550 m³. Ponadto na nieruchomości zlokalizowany jest parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny, z poddaszem nieużytkowym o powierzchni użytkowej 85,99 m². Budynki są w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia remontu.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, jednakże pod względem konserwatorskim, posiada dużą wartość jako zabytek architektury przemysłowej i wraz z otoczeniem ujęta została w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto nieruchomość objęta została ochroną w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański”.

W archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków znajduje się opracowana na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa dokumentacja historyczno-konserwatorska pt.: „Dawny Młyn Dominikański na Prądniku Czerwonym”, Kraków 2006, autorstwa Ireny Palcy. Opracowanie zawiera m.in. wykaz zabytkowych elementów budynku oraz wytyczne konserwatorskie, a także inwentaryzację architektoniczną budynku z lat 50. i 70. XX w. Miejski Konserwator Zabytków dysponuje opracowaniem pn. „Dokumentacja powykonawcza. Prace zabezpieczające obiekt tzw. Żabięgo Młyna” autorstwa Romana Wojciechowskiego – Kraków 2009, które powstało w związku z rozbiórką części dachu i doraźnym zabezpieczeniem zabytku. Z powyższej dokumentacji wynika, że w trakcie rozbiórki zabezpieczono elementy i detale konstrukcji oraz część wyposażenia młyna. Elementy te powinny być poddane konserwacji oraz pozostać w budynku, co podniesie autentyczność zabytku oraz może stanowić interesujący element aranżacji.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, należy dążyć do zachowania zabytkowej substancji młyna w możliwie szerokim zakresie. Ze względów konserwatorskich ochronie podlega bryła, gabaryt i rzut budynku, kompozycja, wystrój i detal ceglanych elewacji. Zgodnie z założeniami opisanej wyżej dokumentacji konserwatorskiej, dopuszcza się przywrócenie zamurowanego okna we wschodniej elewacji oraz otworu drzwiowego w elewacji zachodniej.

W przypadku zastosowania współczesnej konstrukcji nowych stropów, zaleca się wprowadzenie drewnianych elementów wystroju nawiązujących do historycznego układu konstrukcyjnego i świadczących o pierwotnej funkcji zabytku. Odtworzenia form historycznych wymaga dach, z zastosowaniem jako materiału pokryciowego dachówki ceramicznej typu marsylka lub blachy łączonej na rąbek.

W celu ustalenia faktycznego stanu technicznego obiektu niezbędnym będzie wykonanie ekspertyzy konstrukcyjnej. Rozpoznanie, w stosunku do zachowanych planów historycznych, wymaga rozplanowanie wnętrza, przy czym dopuszczalne są niezbędne korekty związane z nową funkcją. Należy także opracować zestawienie elementów zabytkowych z oceną ich stanu zachowania. Dla elewacji oraz elementów zabytkowych należy opracować program prac konserwatorskich podlegający uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne będą rekonstrukcje. Rekonstrukcji wg wzorów historycznych należy poddać stolarkę drzwiową i okienną. W ramach odtworzenia elementów dawnego młyna widzi się możliwość przywrócenia niewielkiej przybudówki „hali turbin”. Potencjalnie możliwym jest wprowadzenie podpiwniczenia obiektu.

Docelowo projekt remontu, adaptacji i konserwacji zabytku oraz aranżacja i sposób zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Zlokalizowany po stronie zachodniej budynek ostatnio pełniący funkcję mieszkalnego, prawdopodobnie stanowi relikwiant dawnej stajni i nie przedstawia znaczących wartości zabytkowych. Obiekt może zostać wyburzony, jednak rozbudowa młyna w tym miejscu nie będzie możliwa ze względu na ograniczenia konserwatorskie i zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie nieruchomości do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Obsługę komunikacyjną nieruchomości należy kształtować w oparciu o zapisy i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dojazd może zapewnić droga publiczna – ul. Kaczary lub Olszecka. Jednak w każdym z wymienionych przypadków urządzenie dojazdu wymagać będzie wybudowania zjazdu i odcinka drogi dojazdowej łączącej obecny układ dróg z zagospodarowaniem nieruchomości. Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego zostaną określone na etapie uzyskiwania oświadczenia

o warunkach przyłączenia do dróg lądowych, po przedstawieniu przez inwestora szczegółowego programu inwestycyjnego i sporządzeniu koncepcji obsługi komunikacyjnej nieruchomości. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

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 późniejszymi zmianami) 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.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 878 000,00 zł, tj. 1608,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynków. 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. Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosiła nie mniej niż jej wartość rynkowa.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanej wyżej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.