

**ZARZĄDZENIE NR 1/2003**  
**Prezydenta Miasta Krakowa**  
**z dnia 02 stycznia 2003 r.**

**w sprawie nie skorzystania z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego  
działek położonych w rejonie ulic Złocieniowej i Nad Rzeką Serafą.**

Na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) – zarządza się, co następuje:

§ 1.

Postanawia się nie korzystać z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego stanowiących własność Miasta Kraków niezabudowanych działek oznaczonych nr: 430/3 o pow. 0.0097 ha, 419/1 o pow. 0.2367 ha, 419/4 o pow. 0.0051 ha, 430/10 o pow. 0.0443 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183397, 337/3 o pow. 0.0470 ha – objętej księgą wieczystą KW Nr 183399, 300/5 o pow. 0.0195 ha, 300/7 o pow. 0.0294 ha, 338/3 o pow. 0.0408 ha, 333/5 o pow. 0.0436 ha, 330/5 o pow. 0.0398 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183403, 348 o pow. 0.2496 ha – objętej księgą wieczystą KW Nr 183404, 340 o pow. 0.2758 ha, 347 o pow. 0.0415 ha, 346 o pow. 0.2775ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183406, 324/3 o pow. 0.0834 ha, 325/4 o pow. 0.0073 ha, 341 o pow. 0.2683 ha, 349 o pow. 0.4890 ha, 350/1 o pow. 0.2075 ha, 350/2 o pow. 0.0471 ha, 345 o pow. 0.2461 ha, 342 o pow. 0.2677 ha, 343/1 o pow. 0.1128 ha, 343/2 o pow. 0.0372 ha, 292/7 o pow. 0.0501 ha, 344 o pow. 0.0234 ha, 323/11 o pow. 0.0524 ha, 323/9 o pow. 0.0468 ha, 319/7 o pow. 0.0382 ha, 319/9 o pow. 0.0372 ha, 293/5 o pow. 0.0418 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183398, położonych w Krakowie – Podgórzu obr. 105 w rejonie ulic Złocieniowej i Nad Rzeką Serafą.

Udziały wynoszące 2/100, 2/100 i 96/100 części w prawie użytkowania wieczystego w/w działek są przedmiotem umowy sprzedaży warunkowej prawa użytkowania wieczystego Rep. A Nr 13088/2002 zawartej w dniu 31 października 2002r. przed Notariuszem Panią Marią Kwiecińską – Stybel w Kancelarii Notarialnej mieszczącej się w Krakowie przy ul. Królewskiej nr 7, pomiędzy stroną sprzedającą: Spółdzielnią Mieszkaniową „Śnieżka” z siedzibą w Krakowie reprezentowaną przez Panią Stanisławę Barską i Panią Alicję Waclawik a stroną kupującą: Panem Piotrem Garlaczem (udział w wysokości 2/100 części), Panem Jarosławem Szczygłem (udział w wysokości 2/100 części) i Panem Dariuszem Seligą (udział w wysokości 96/100 części).

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## Uzasadnienie

Przedmiotem umowy sprzedaży warunkowej prawa użytkowania wieczystego Rep. A Nr 13088/2002 z dnia 31 października 2002r. są udziały wynoszące 2/100, 2/100 i 96/100 części w prawie użytkowania wieczystego działek oznaczonych nr: 430/3 o pow. 0.0097 ha, 419/1 o pow. 0.2367 ha, 419/4 o pow. 0.0051 ha, 430/10 o pow. 0.0443 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183397, 337/3 o pow. 0.0470 ha – objętej księgą wieczystą KW Nr 183399, 300/5 o pow. 0.0195 ha, 300/7 o pow. 0.0294 ha, 338/3 o pow. 0.0408 ha, 333/5 o pow. 0.0436 ha, 330/5 o pow. 0.0398 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183403, 348 o pow. 0.2496 ha – objętej księgą wieczystą KW Nr 183404, 340 o pow. 0.2758 ha, 347 o pow. 0.0415 ha, 346 o pow. 0.2775ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183406, 324/3 o pow. 0.0834 ha, 325/4 o pow. 0.0073 ha, 341 o pow. 0.2683 ha, 349 o pow. 0.4890 ha, 350/1 o pow. 0.2075 ha, 350/2 o pow. 0.0471 ha, 345 o pow. 0.2461 ha, 342 o pow. 0.2677 ha, 343/1 o pow. 0.1128 ha, 343/2 o pow. 0.0372 ha, 292/7 o pow. 0.0501 ha, 344 o pow. 0.0234 ha, 323/11 o pow. 0.0524 ha, 323/9 o pow. 0.0468 ha, 319/7 o pow. 0.0382 ha, 319/9 o pow. 0.0372 ha, 293/5 o pow. 0.0418 ha – objętych księgą wieczystą KW Nr 183398, położonych w Krakowie – Podgórzu obr. 105 w rejonie ulic Złocieniowej i Nad Rzeką Serafą.

Własność opisanych wyżej nieruchomości wpisana jest na rzecz Miasta Kraków zaś ich użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka” z siedzibą w Krakowie do dnia 6 lipca 2086r. – nieruchomości objęte KW Nr 183397, 183399, 183403, 183404, 183406 (na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 6 lipca 1987r. Rep. A Nr 10975/87) oraz do dnia 15 lipca 2086r. – nieruchomość objęta KW Nr 183398 (na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 15 lipca 1987r. Rep. A II Nr 11423/87, umowy ustanowienia użytkowania wieczystego z dnia 10 lipca 2001r. Rep. A Nr 7986/2001).

W dziale IV księgi wieczystej KW Nr 183398 wpisana jest hipoteka kaucyjna do kwoty 1.255.000,00 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie celem zabezpieczenia spłaty kredytu. W dziale IV księgi wieczystej KW Nr 183399 wpisana jest wzmianka DzKw 25156/02, która zgodnie z oświadczeniem strony sprzedającej dotyczy aktu notarialnego ustanowienia hipoteki kaucyjnej do kwoty 300.000,00 zł na rzecz Banku Spółem S.A. w Warszawie Oddział w Krakowie. Ponadto w dziale IV księgi wieczystej KW Nr 183404 wpisana jest hipoteka kaucyjna do kwoty 1.552.500,00 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie celem zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz w dziale IV księgi wieczystej KW Nr 183406 ujawniona została hipoteka kaucyjna do kwoty 2.970.000,00 zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w celu zabezpieczenia kredytu wraz z odsetkami.

Jak wynika z treści przedmiotowej umowy strony zobowiązują się do solidarnego ponoszenia 1/3 części przypadających na Spółdzielnię Mieszkaniową „Śnieżka” kosztów związanych z budową kanalizacji opadowej oraz przepompowni dla osiedla Złocien a także kosztów eksploatacji tych urządzeń. Ponadto strona kupująca umowy zobowiązuje się do ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu po działkach wydzielonych pod drogę ulicy Czeczów a wymienionych w przedmiotowym akcie na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych działek, których użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka” jak również strona sprzedająca zobowiązuje się do ustanowienia służebności gruntowych przechodu i przejazdu przez działki będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na rzecz działek będących przedmiotem tej umowy tak aby służebności ustanowione przez obie strony ustanowiły wspólny szlak drogowy.

Stosownie do zapisów w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994r. /zmieniającą Uchwałę Rady Narodowej m. Krakowa

Nr XXXVII/229/88 z dnia 25 kwietnia 1988r./ objęty postępowaniem teren położony jest w Obszarze Mieszkaniowym M3 – działki nr: 430/3, 337/3, 300/5, 300/7, 338/3, 333/5, 330/5, 348, 340, 347, 346, 324/3, 325/4, 341, 342, 292/7, 323/11, 323/9, 319/7, 319/9, 293/5, 430/10, w Obszarze Tras Komunikacyjnych KT – działki nr: 419/4, 350/2 (która podzieliła się na działki nr 350/3 i 350/4) i 344 oraz w Obszarze Mieszkaniowym M3 i Tras Komunikacyjnych KT – działki nr: 350/1, 349, 345, 343/1, 343/2 i 419/1.

Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dokumentów przedmiotowy grunt nie jest zabudowany.

Według analizy aktów notarialnych ceny gruntów na tym terenie kształtują się w granicach 30,00 – 40,00 zł/m<sup>2</sup>. Łączna wartość przedmiotu sprzedaży podana w akcie notarialnym wynosi 840.637,00 zł (tj. 24,60 zł/m<sup>2</sup>).

**Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa:**

Obszar Mieszkaniowy M3

Obszar Tras Komunikacyjnych KT

**Wydział Rozwoju Miasta:**

(...) nie widzi się celowości pozyskania drogą pierwokupu wymienionych wyżej nieruchomości z następujących względów

- wg obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wymienione wyżej działki leżą w obszarach: „Mieszkaniowym” o średniej intensywności – „M3” oraz „Tras Komunikacyjnych” – „KT”
- nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe nie są atrakcyjne ze względu na położenie w obszarze zalewowym
- do 2006r. nie planuje się realizacji trasy komunikacyjnej wg „Wydatków budżetu Miasta związanych z wieloletnimi programami inwestycyjnymi”.

**Propozycja:**

Biorąc pod uwagę cenę przedmiotu sprzedaży wynoszącą łącznie 840.637,00 zł jak również uwzględniając ujawnione w księgach wieczystych urzędzonych dla przedmiotowych nieruchomości obciążenia hipoteczne wynoszące: 1.255.000,00 zł, 300.000,00 zł (wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej), 1.552,500,00 zł, 2.970.000,00 zł oraz mając na względzie fakt, iż będące przedmiotem prawa pierwokupu działki leżą na terenie zalewowym, niecelowe jest pozyskanie objętego postępowaniem gruntu do miejskiego zasobu nieruchomości.

W związku z powyższym postanawia się nie wykonać prawa pierwokupu.

**A N A L I Z A**

1.	<b>Numer sprawy</b>	<b>GS 07-72210-91/2002</b>
2.	<b>Numer aktu notarialnego Data wpływu</b>	Akt notarialny Rep. A Nr 13088/2002 z dnia 31 października 2002r. 4 listopada 2002r.
3.	<b>Podstawa nabycia</b>	Własność nieruchomości wpisana jest na rzecz Miasta Kraków zaś ich użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka” z siedzibą w Krakowie do dnia 6 lipca 2086r. – nieruchomości objęte KW Nr 183397, 183399, 183403, 183404, 183406 (na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 6 lipca 1987r. Rep. A Nr 10975/87) oraz do dnia 15 lipca 2086r. – nieruchomości objęta KW Nr 183398 (na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 15 lipca 1987r. Rep. A II Nr 11423/87, umowy ustanowienia użytkowania wieczystego z dnia 10 lipca 2001r. Rep. A Nr 7986/2001)
4.	<b>Sprzedający:</b>  <b>Kupujący:</b>	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka” z siedzibą w Krakowie reprezentowana przez Panią Stanisławę Barską i Panią Alicję Waclawik Pan Piotr Garlacz (udział w wysokości 2/100 części), Pan Jarosław Szczygieł (udział w wysokości 2/100 części) i Pan Dariusz Seliga (udział w wysokości 96/100 części)
5.	<b>Położenie działki</b>	Kraków – Podgórze obr. 105 w rejonie ulic Złocieniowej i Nad Rzeką Serafą
6.	<b>Nr działki – pow.( ha )</b>	Działki nr: 430/3 o pow. 0.0097 ha, 419/1 o pow. 0.2367 ha, 419/4 o pow. 0.0051 ha, 430/10 o pow. 0.0443 ha, 337/3 o pow. 0.0470 ha, 300/5 o pow. 0.0195 ha, 300/7 o pow. 0.0294 ha, 338/3 o pow. 0.0408 ha, 333/5 o pow. 0.0436 ha, 330/5 o pow. 0.0398 ha, 348 o pow. 0.2496 ha, 340 o pow. 0.2758 ha, 347 o pow. 0.0415 ha, 346 o pow. 0.2775ha, 324/3 o pow. 0.0834 ha, 325/4 o pow. 0.0073 ha, 341 o pow. 0.2683 ha, 349 o pow. 0.4890 ha, 350/1 o pow. 0.2075 ha, 350/2 o pow. 0.0471 ha, 345 o pow. 0.2461 ha, 342 o pow. 0.2677 ha, 343/1 o pow. 0.1128 ha, 343/2 o pow. 0.0372 ha, 292/7 o pow. 0.0501 ha, 344 o pow. 0.0234 ha, 323/11 o pow. 0.0524 ha, 323/9 o pow. 0.0468 ha, 319/7 o pow. 0.0382 ha, 319/9 o pow. 0.0372 ha, 293/5 o pow. 0.0418 ha
7.	<b>Nabywana pow. ( ha )</b>	3.4166 ha
8.	<b>Przeznaczenie w miejscowym planie zagosp. przestrzennego</b>	Obszar Mieszkaniowy M3 Obszar Tras Komunikacyjnych KT
9.	<b>Położenie w sąsiedztwie działek Miasta Kraków</b>	Leżą w sąsiedztwie działek stanowiących własność Miasta Kraków
10.	<b>Wartość przedmiotu sprzedaży</b>	Łączna wartość przedmiotu sprzedaży wynosi 840.637,00 zł/m2
11.	<b>Cena 1 m2</b>	24,60 zł/m2
12.	<b>Cena 1m2 prawa użytkowania wieczystego gruntu na rynku nieruchomości wg analizy aktów not.</b>	30,00 –40,00 zł/m2
13.	<b>Propozycja załatwienia sprawy</b>	Nie wykonać prawa pierwokupu
14.	<b>Uzasadnienie</b>	<p style="text-align: center;"><b>Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa:</b></p> <p>Obszar Mieszkaniowy M3 Obszar Tras Komunikacyjnych KT</p> <p style="text-align: center;"><b>Wydział Rozwoju Miasta:</b></p> <p>(...) nie widzi się celowości pozyskania drogą pierwokupu wymienionych wyżej nieruchomości z następujących względów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wg obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wymienione wyżej działki leżą w obszarach: „Mieszkaniowym” o średniej intensywności – „M3” oraz „Tras Komunikacyjnych” – „KT”</li> <li>– nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe nie są atrakcyjne ze względu na położenie w obszarze zalewowym</li> <li>– do 2006r. nie planuje się realizacji trasy komunikacyjnej wg „Wydatków budżetu Miasta związanych z wieloletnimi programami inwestycyjnymi”.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Propozycja:</b></p> <p>Biorąc pod uwagę cenę przedmiotu sprzedaży wynoszącą łącznie 840.637,00 zł jak również uwzględniając ujawnione w księgach wieczystych urządzonych dla przedmiotowych nieruchomości obciążenia hipoteczne wynoszące: 1.255.000,00 zł, 300.000,00 zł (wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej), 1.552,500,00 zł, 2.970.000,00 zł oraz mając na względzie fakt, iż będące przedmiotem prawa pierwokupu działki leżą na terenie zalewowym, niecelowe jest pozyskanie objętego postępowaniem gruntu do miejskiego zasobu nieruchomości.</p>