

**ZARZĄDZENIE Nr 1453/2014**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 29.05.2014 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. Niskiej Nr 2.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379) 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. Niskiej Nr 2.

§ 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. Niskiej Nr 2.

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 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379), § 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 (z późn. zm.) - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1526 ha, wskazanej na załączniku graficznym, składającej się z działek oznaczonych nr działki 295 o powierzchni 0,0142 ha, objętej KW KR1P/00343758/9, 296 o powierzchni 0,0591 ha, objętej KW KR1P/00201171/3, 292/1 o powierzchni 0,0793 ha, objętej KW KR1P/00354012/8, położonej w obrębie 41 jednostka ewidencyjna Krowodrza zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Niskiej Nr 2.

Zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 24 maja 2013 r. Nr AU-2/6730.2/1252/2013 nieruchomość może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze i podziemnym parkingiem z garażami.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych nr działki 295 o powierzchni 0,0142 ha, objętej KW KR1P/00343758/9, 296 o powierzchni 0,0591 ha, objętej KW KR1P/00201171/3, 292/1 o powierzchni 0,0793 ha, objętej KW KR1P/00354012/8, położonej w obrębie 41 jednostka ewidencyjna Krowodrza

Nieruchomości oznaczone nr działek 295, 296 i część działki nr 292 powstały z l. kat. 195/3, 196/2, 199/3 położonych w obrębie 92 Bronowice Wielkie i stanowiły własność osób fizycznych. Skarb Państwa nabył nieruchomości na podstawie decyzji o wywłaszczeniu z dnia 8 września 1972 r. GKM VI-60/IV/43/72 pod budowę pawilonu aptecznego na osiedlu „Azory” w Krakowie. W budynku przy ul. Niskiej Nr 2 od momentu jego wybudowania do chwili obecnej prowadzona jest apteka, a zatem cel wywłaszczenia został zrealizowany.

Część działki nr 292 powstała z l.kat.200/8 obręb 92 Bronowice Wielkie, która stanowiła własność stowarzyszenia pn: Związek Zawodowy Pracowników Gastronomicznych w Krakowie. Decyzjami Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie Wydziału Społeczno – Administracyjnego Nr L.S.A.3-8/51 z dnia 10 października 1951 r. i Nr L.S.A.I-3/27/52 z dnia 5 lipca 1952 r. majątek zlikwidowanego stowarzyszenia przeszedł na rzecz Skarbu Państwa. Z uwagi na powyższe do nieruchomości tej nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli.

Nieruchomość zabudowana jest parterowym murowanym budynkiem użytkowym o powierzchni zabudowy 318 m<sup>2</sup> i kubaturze 1224 m<sup>3</sup>. Budynek posiada fundamenty betonowe, jest otynkowany, nieocieplony. Okna w budynku są aluminiowe, dach jednostronnie nachylony, pokryty papą. Budynek wyposażony jest w instalacje wodno – kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz centralnego ogrzewania. Budynek pozostaje w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. W budynku znajdują się 3 lokale użytkowe:

- o powierzchni użytkowej 156,95 m<sup>2</sup>, użytkowany jako apteka przez HYGIEIA Spółkę z o.o. na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony,
- o powierzchni użytkowej 122,00 m<sup>2</sup>, użytkowany jako pomieszczenia biurowo – usługowe oraz pracownia plastyczna przez DROPEL S.C, na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony,
- o powierzchni 136,24 m<sup>2</sup>, który stanowi pustostan.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości następuje bez rozwiązania umów 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 umów najmu lokali użytkowych, które zostały zawarte na czas nieoznaczony, umowy mogą być wypowiedziane na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków w dniu 24 maja 2013 r. wydana została decyzja Nr AU-2/6730.2/1252/2013 o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z którą nieruchomość może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze i podziemnym parkingiem z garażami. Decyzja jest ostateczna.

Nieruchomość posiada kształt nieregularny, położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przez działkę nr 296 przebiega wysokoparametrowe przyłącze ciepłe 2x DN 65/40mm oraz napowietrzna sieć teletechniczna oraz sieć energetyczna,

natomiast przez działkę nr 292/1 przebiegają przyłącza sieci kanalizacyjnej wraz ze studzienkami, sieć gazowa niskoprężna, przyłącz wodociągowy oraz napowietrzna sieć teletechniczna. W przypadku realizacji nowej zabudowy przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej będzie możliwe na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Nieruchomość w części porośnięta jest drzewami i krzewami ozdobnymi. Obowiązuje zachowanie i pełna ochrona dwóch klonów srebrzystych rosnących przy chodniku na terenie działki nr 296. Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych. W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią inwestor winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Stanisławskiego. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji przewidziana jest od drogi publicznej jaką jest ul. Niska poprzez działkę nr 292/2, a następnie poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa.

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 m<sup>2</sup> oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1 716 722,00 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 2011 Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.). Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie jej wyceny.

Wobec braku uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.