

ZARZĄDZENIE Nr 2600/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 16.09.2014 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie, niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Redemptorystów wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) – 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 oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie, niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Redemptorystów wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

§ 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 oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie, niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Redemptorystów wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072), art. 37 ust. 2 pkt 10, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805, 822 i 906) oraz § 4 pkt 14 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), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w drodze bezprzetargowej niezabudowanej nieruchomości będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 407/1 o pow. 0,3997 ha, objętej KR1P/00237040/7 położonej w obrębie 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie Ogrodu Ekumenicznego obejmującego m.in. utworzenie plenerowej Drogi Krzyżowej wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Położona w obrębie 12 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Redemptorystów obj. KW KR1P/00237040/7 działka nr 407/1 o pow. 0,3997 ha, stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego Nr GG.V.7242/I/290/545/97/Rk z dnia 09.12.1997 r.

Z wnioskiem o nabycie w/w działki w drodze bezprzetargowej wystąpił Dom Zakonny Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie.

Jak wynika z pisma Domu Zakonnego na działce nr 407/1 zamierza on zrealizować plenerową Drogę Krzyżową. Jak wyjaśnia dalej Dom Zakonny planowana inwestycja obejmowałaby uporządkowanie terenu z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej, wytyczenie ścieżek spacerowych oraz miejsc stacji Drogi Krzyżowej a także urządzenie zieleni średniej i niskiej i ażurowego ogrodzenia terenu. Zdaniem Proboszcza i Przełożonego Domu Zakonnego wprowadzenie powyższej koncepcji przyczyniłoby się do rewitalizacji obszaru Stare Podgórze – Kalwaryjska w części ul. Redemptorystów, jak również podniosłoby walory turystyczne miejsca. Planowany Ogród stałby się również nowym aktywnym punktem wymiany kulturalnej i artystycznej dla dzielnicy Stare Podgórze.

W związku ze złożonym wnioskiem zgodnie z procedurą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości komunalnych uzyskano opinie merytorycznych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa oraz jednostek miejskich. Biuro Planowania Przestrzennego, Wydział Kształtowania Środowiska oraz Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pozytywnie zaopiniowały możliwość zbycia w/w nieruchomości.

Przedmiotowy obszar podlega ustaleniom obowiązującego od 6 grudnia 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Kalwaryjska” zatwierdzonego uchwałą nr LXXXVIII/1306/13 z 6 listopada 2013 r. (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 21 listopada 2013 r., poz 6826). Zgodnie z tym planem działka nr 407/1 znajduje się w terenach przeznaczonych pod ogólnodostępną zieleń urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.1. Mając na uwadze zapisy w/w planu Biuro Planowania Przestrzennego dopuściło możliwość zbycia przedmiotowej nieruchomości w celu realizacji ogrodu rekreacyjno – medytacyjnego pod warunkiem, że byłby on ogólnodostępny, przy czym ogólnodostępne miejsca w strukturze miasta mogą być, zdaniem Biura, ogrodzone i czasowo zamykane.

Składając wniosek o nabycie przedmiotowej nieruchomości Proboszcz i Przełożony Domu Zakonnego zwrócił się o zastosowanie 90 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży lub od pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Na uzasadnienie swojego wniosku wyjaśnił, iż przedmiotowa działka stanowi teren bezpośrednio przyległy do klasztoru i kościoła pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy przy ul. Zamoyskiego 56. Aktualnie teren ten jest niezabudowany, pokryty dziką zielenią. Dużą część powierzchni zajmuje stroma skarpa pokryta roślinnością, głównie drzewiastą i krzakami. Teren ten jest nieuporządkowany, zaniedbany i stanowi dzikie wysypisko śmieci. W dalszej części uzasadnienia Proboszcz i Przełożony Domu Zakonnego wyjaśnia, iż na terenie klasztoru znajduje się ogród rekreacyjno – medytacyjny, który otwarty jest dla pielgrzymów przyjeżdżających do tamt. parafii w celu duchowo – wypoczynkowym, jak również dla wszystkich parafian, którzy szukają odpoczynku od codziennego zgiełku. Jak wyjaśnił ponadto, powierzchnia ogrodu nie jest wystarczająca dla realizacji programu spotkań

młodzieży, który to program realizuje Dom Zakonny. Przy Klasztorze działa również m.in. Centrum Wychodzenia z Uzależnień Cywilizacyjnych „San Clemente”.

Po przeprowadzeniu analizy stanu prawnego oraz faktycznego przedmiotowej sprawy uznano, iż istnieje możliwość zbycia działki nr 407/1 na rzecz Domu Zakonnego w trybie art. 37 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2014 r. poz. 518,659, 805, 822 i 906.) Zgodnie bowiem z w/w przepisem tryb bezprzetargowy stosuje się w przypadku zbywania nieruchomości kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

W operacie szacunkowym sporządzonym dnia 12.03.2014 r. wartość działki nr 407/1 określona została na kwotę 2 832 074,00 zł tj. 708,55 zł za 1 m² gruntu.

W oparciu o w/w operat została ustalona cena przedmiotowej nieruchomości na kwotę netto 3 398 488,80 zł. W myśl ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.) od kwoty 3 398 488,80 zł, został naliczony podatek VAT w wysokości 23 %, co stanowi kwotę 781 652,42zł - zatem ostateczna cena w/w działki stanowi brutto kwotę 4 180 141,22 zł tj. 1 045,82 zł za 1 m² gruntu.

Natomiast zgodnie z art. 72 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny netto działki, co stanowi kwotę 849 622,20 zł plus 23 % podatku VAT w kwocie 195 413,11 zł. Opłaty roczne natomiast wynoszą 0,3 % ceny netto działki tj. 10 195,47 zł plus 23 % podatku VAT w kwocie 2 344,96 zł i płatne są do 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

Na podstawie art. 73 ust. 3 cyt. cytowanej wyżej ustawy Prezydent Miasta Krakowa może udzielić, za zgodą Rady Miasta Krakowa, bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 13.05.2014 r. o w/w warunkach finansowych ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 407/1 poinformowano wnioskodawcę, przy czym przy zastosowaniu 90 % bonifikaty pierwsza opłata stanowiłaby kwotę 84 962,22 zł netto plus 23 % podatku VAT tj. 19 541,31 zł, natomiast opłaty roczne kwotę 1 019,55 zł netto plus 23 % podatku VAT tj. 234,50 zł.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 28.06.2014 r. Dom Zakonny wyraził zgodę na zaproponowane warunki finansowe wnosząc o ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym rozłożeniem płatności pierwszej opłaty z tego tytułu na maksymalną ilość rat. Jak wskazał przedstawiciel Domu Zakonnego jednorazowa wpłata sprawiłaby poważną trudność w jej realizacji. W przypadku rozłożenia na raty pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zastosowanie mają przepisy art. 70 ust. 2 i 3 oraz art. 71 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, iż pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, nie dłużej niż na 10 lat. Wierzytelność z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, a w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu.

W przypadku rozłożenia na raty pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego wnioskodawca zobowiązany jest do wpłaty nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej I raty w wysokości 24 962,22 zł plus cały podatek VAT w kwocie 19 541,31 zł. Natomiast pozostała kwota w wysokości 60 000,00 zł rozłożona zostaje na 10 rat, każda płatna po 6 000,00 zł w terminach rocznych, licząc od daty podpisania umowy notarialnej, wraz z oprocentowaniem od niespłaconej części pierwszej opłaty liczoną na dzień dokonania wpłaty lub w przypadku braku wpłaty na termin płatności, przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP z uwzględnieniem zmian wysokości stopy redyskonta weksli zachodzących w okresie za który wyliczane jest oprocentowanie. Ww. wniosek dotyczący rozłożenia pierwszej opłaty na raty zostanie rozstrzygnięty w drodze odrębnego zarządzenia.

Na przedmiotowej nieruchomości użytkownik wieczysty zobowiązany będzie do zrealizowania zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie Ogrodu Ekumenicznego obejmującego m.in. utworzenie plenerowej Drogi Krzyżowej, w terminach ustalonych zgodnie z art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat od daty zawarcia umowy notarialnej Dom Zakonny Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie zobowiązany będzie do zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

Zbycie działki nr 407/1 na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie z jednoczesnym udzieleniem bonifikaty od ustalonej pierwszej opłaty oraz opłat rocznych następuje w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 10 oraz art. 73 ust. 3 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym istnieje możliwość zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, w przypadku zbywania nieruchomości kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej wraz z zastosowaniem bonifikaty od pierwszej opłaty oraz opłat rocznych w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Rada Miasta Krakowa w § 4 pkt 14 uchwały Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zastrzegła, iż do wyłącznej jej kompetencji należy wyrażanie zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z wyjątkiem nieruchomości dla których wysokość stawki procentowej opłat rocznych wynosi 3 %.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 84 962,22 zł. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Ponadto regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Zgodnie bowiem z obowiązującą w tym zakresie procedurą, wszelkie koszty materiałów geodezyjno-kartograficznych, koszty podziału geodezyjnego, koszt wykonania operatu szacunkowego oraz wszelkie inne koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi ponosi wnioskodawca.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest wyrażenie zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste opisanej na wstępie działki na rzecz Domu Zakonnego Prowincji Warszawskiej Zgromadzenia Najświętszego Odkupiciela (Redemptoryści) w Krakowie w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonych pierwszej opłaty oraz opłat rocznych.

