

ZARZĄDZENIE Nr 1405/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 05.06.2015 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem dawnej rogatki miejskiej, położonym przy ul. Twardowskiego Nr 45 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

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, 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 sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem dawnej rogatki miejskiej, położonym przy ul. Twardowskiego Nr 45 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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 dawnej rogatki miejskiej, położonym przy ul. Twardowskiego Nr 45 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

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 i 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072), § 4 pkt 5 i 18 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, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 43/10 o powierzchni 0,0294 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW KR1P/00199623/9, zabudowanej budynkiem dawnej rogatki miejskiej przy ul. Twardowskiego Nr 45, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A – 756. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino – Konopnickiej” przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie zabudowy usługowej U.3.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 43/10 o powierzchni 0,0294 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW KR1P/00199623/9.

Nieruchomość powstała z parcel I. kat. 164 i 165 objętych lwh 76 gm. kat. Zakrzówek, które stanowiły własność Skarbu Państwa. Z uwagi na powyższe do nieruchomości tej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 – z póź. zm.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej bramy drogowej Twierdzy Kraków (Zakrzowiecki Urząd Akcyzowy), wybudowanym ok. 1890 r. w technologii tradycyjnej. Przedmiotowy budynek o powierzchni użytkowej 75,44 m², to obiekt wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Budynek użytkowany był na cele mieszkalne. Podzielony jest na dwa lokale mieszkalne z dwoma niezależnymi wejściami do budynku (frontowe i tylne). Składa się z 8 pomieszczeń, w tym z korytarza, sanitariatów i pokoi. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane są z cegły. Ściany wewnętrzne tynkowane, malowane, częściowo okładzina z płytek ceramicznych (w sanitariatach), częściowo okładzina z tapety. Stropy są drewniane, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana (obecnie zabezpieczona przed dostępem osób trzecich płytami OSB). Posadzki są częściowo drewniane, a częściowo z terakoty. Budynek posiada instalację wewnętrzną elektryczną i wodno – kanalizacyjną. Obecnie budynek jest w złym stanie technicznym i stanowi pustostan. Wymaga przeprowadzenia prac remontowych w zakresie wymiany izolacji przeciwwilgociowej murów, elewacji zewnętrznej, przewodów kominowych, a także odnowienia i malowania ścian wewnętrznych oraz sufitu klatki schodowej. Do wymiany jest również stolarka okienna i drzwiowa, a także posadzki w budynku.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków na jej sprzedaż uzyskano pozwolenie konserwatorskie nr 2/15 z dnia 10 lutego 2015 r, w którym Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na jej zbycie pod warunkiem umieszczenia w umowie sprzedaży informacji o wpisie do rejestru zabytków oraz nałożenia na nabywcę nieruchomości obowiązku przeprowadzenia remontu budowlanego i konserwatorskiego obiektu, w terminie dwóch lat od chwili zakupu – zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 23 lipca 2006 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wojewódzki Małopolski Konserwator Zabytków określił wytyczne konserwatorskie zgodnie z którymi zaleca:

- przeznaczenie budynku na funkcję usługową, z uwagi na kubaturę oraz dyspozycję wewnątrz sugeruje funkcję handlową, mała gastronomia itp.,
- utrzymania wymaga bryła i gabaryty, ceglane lico elewacji, detal architektoniczny, wielkość i kompozycja otworów okiennych i drzwiowych,
- bezwzględnie utrzymania wymaga podcień od strony elewacji frontowej (również ceramiczna posadzka),
- wyklucza się możliwość docieplenia,
- utrzymania wymaga oryginalna dyspozycja wewnątrz, dopuszcza się wprowadzenie nowych ścianek działowych z lekkich, łatwych do demontażu materiałów,
- dopuszcza się wymianę zniszczonych podłóg drewnianych,
- z uwagi na stan zachowania dopuszcza się wymianę stolarki drzwiowej, sugeruje się odtworzenie stolarki historycznej,
- konserwacji wymaga napis w przyczółku elewacji frontowej „Nr 16 URZĄD AKCYZOWY ZAKRZOWIECKI”.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino – Konopnicka” zgodnie z którym położona jest w terenie zabudowy usługowej U.3.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Twardowskiego i ul. Szwedzkiej. Położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz pracownicze ogródki działkowe.

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 w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 6 maja 2015 r. określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 298 671,00 zł. tj. 3959,05 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną w wyniku przetargu obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać zmieniona za zgodą Rady Miasta Krakowa. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

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