

ZARZĄDZENIE Nr 2065/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22 lipca 2021 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 598/1000 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej Nr 87

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 z 2021 r. poz. 1038), 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 598/1000 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej Nr 87.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 598/1000 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej Nr 87

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 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038), § 4 pkt 5 § 9 ust. 1 pkt 2 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 2017 r. poz. 741) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 598/1000 części nieruchomości gruntowej, składającej się z działek: nr 197 o pow. 0,0595 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym Nr 87 przy ul. Kobierzyńskiej, nr 198 o pow. 0,0334 ha oraz nr 185 o pow. 0,0064 ha obręb P-34 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00184818/5. Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa nieruchomość położona jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 16 w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 598/1000 części nieruchomości gruntowej, składającej się z działek: nr 197 o pow. 0,0595 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym Nr 87 przy ul. Kobierzyńskiej, nr 198 o pow. 0,0334 ha oraz nr 185 o pow. 0,0064 ha obręb P-34 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00184818/5.

Skarb Państwa nabył nieruchomość oznaczoną jako działka nr 185 na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nr DZGT.8221/I/01/9/80 z dnia 19.11.1980r., która stała się ostateczna w dniu 17.02.1981 r. Względem przedmiotowej nieruchomości nie są prowadzone postępowania podważające jej tytuł prawny lub prawidłowość nabycia przez podmiot publiczny. Do działki nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela, w związku z regulacją zawartą w art. 136 ust. 7 tej ustawy. Gmina Miejska Kraków nabyła działkę nr 185 na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7242/I/144/5953/98/Rk z dnia 15.09.1998r. Skarb Państwa nabył działki nr 197 i nr 198 na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20.03.1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.). Gmina Kraków nabyła działkę nr 197 na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.VI.7242/I/256/1652/92/Su z dnia 15.10.1992r., działkę nr 198 na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr SN.VII.KM.7723-1-679/09 z dnia 23.11.2009r. Obecnie pozostały udział wynoszący 402/1000 stanowi własność osób fizycznych na podstawie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr 5 położonego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej Nr 87 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej rogatki miejskiej przy ul. Kobierzyńskiej Nr 87, zbudowanym w 1919 r. wg projektu Alfreda Kramarskiego, który jest wpisany do rejestru zabytków pod Nr A-667/M decyzją z dnia 11.05.2009 r., zmienioną decyzją RD.5130.18.2020.DW3 z dnia 24.08.2020 r. i podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z zapisami ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.). Informacja o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków ujawniona jest w dziale III Księgi wieczystej KR1P/00184818/5. Z uwagi na powyższe Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie Nr RD.5173.38.2020.DW z dnia 09.12.2020 r. na sprzedaż udziału w wysokości 598/1000, odpowiadającego lokalom mieszkalnym nr 1-4, 2 i 3 położonym w nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej 87 składającej się z działek nr 197, zabudowanej zabytkowym budynkiem dawnej rogatki miejskiej oraz działek nr 198 i 185, z zastrzeżeniem zamieszczenia w umowie kupna sprzedaży informacji o wpisie ww. nieruchomości do rejestru zabytków pod nr A- 667/M na podstawie decyzji z dnia 11.05.2009 r. Na podstawie przeprowadzonych w dniu 01.10.2020 r. oględzin stwierdzono, iż w przeznaczonych do sprzedaży lokalach nie zachowały się zabytkowe elementy wystroju. W związku z powyższym odstąpiono od warunków konserwatorskich dotyczących ich zachowania i konserwacji, ograniczając się wyłącznie do podania w aktach kupna sprzedaży informacji o wpisie do rejestru zabytków.

Nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy współczesnych bloków wielomieszkaniowych, w terenach które nie podlegają ustaleniom żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dla przedmiotowego terenu sporządzany. Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowa

nieruchomość znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 16 w kategorii zagospodarowania terenu o symbolu MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (zieleni urządzona i nieurzadzona). Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Obecny dojazd do nieruchomości został utrzymany zgodnie z opracowaniem Trasy Łagiewnickiej, niemniej jednak będzie się on znajdował w obszarze oddziaływania skrzyżowania oraz przy przystanku autobusowym. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przylega do działki nr 196 stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczona jest użytkowaniem „dr” i w całości pozostaje w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o adresie ul. Kobierzyńska 87 oraz budynkiem komórek gospodarczych. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 220 m², zaś budynku gospodarczego 26 m². Budynek mieszkalny został wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z cegły w 1919 r. na rzucie prostokąta z podcieniem i pierwotnie pełnił funkcję Urzędu Akcyzowego Nr 18 we wsi Zakrzówek. Niezabudowana część nieruchomości zagospodarowana jest jako ogród przydomowy, porośnięta krzewami i drzewami ozdobnymi, część terenu utwardzona jest żwirem. Nieruchomość ogrodzona jest metalową siatką rozciągniętą na metalowych słupkach ogrodzeniowych. W ogrodzeniu od ul. Kobierzyńskiej – południowa część nieruchomości, znajduje się bramka wejściowa, od strony wschodniej jest brama wjazdowa. W południowej części budynek jest podpiwniczony, dach jest o konstrukcji drewnianej, wielospadowy kryty dachówką ceramiczną, z oknami połaciowymi wtórnymi i lukarnami. Elewacja jest ceglana, za wyjątkiem otynkowanego podcienia. W budynku brak jest ogrzewania centralnego, niewydzielone hipotecznie lokale którymi dotychczas dysponowała Gmina ogrzewane były piecami kaflowymi na paliwo stałe. Z uwagi na zły stan techniczny instalacji elektrycznej zasilającej, obecnie brak jest możliwości zamontowania ogrzewania elektrycznego. W budynku brak jest instalacji gazowej. Stolarka okienna została wymieniona na współczesną pcv, za wyjątkiem okna pomieszczenia wc – zachowana stolarka pierwotna, drewniana, skrzynkowa.

W budynku położone są 4 lokale mieszkalne, w tym położone na parterze trzy lokale niewydzielone hipotecznie stanowią pustostany odpowiadające udziałowi Gminy Miejskiej Kraków, lokal Nr 5 położony na poddaszu stanowi odrębną własność osoby prywatnej. Lokale położone na parterze oraz części wspólne budynku wymagają przeprowadzenia remontu w zakresie ogólnobudowlanym, w tym wymiany instalacji. Na nieruchomości położony jest budynek gospodarczy z komórkami lokatorskimi przynależnymi do poszczególnych lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi wc wynosi 242,58 m² (w tym lokal prywatny 105,66 m²), zaś powierzchnia użytkowa komórek wynosi 20,17 m². W korytarzach komunikacyjnych w częściach wspólnych na podłogach położone są płytki, ściany malowane są farbą emulsyjną, zachowała się stolarka drzwi drewniana, płycinowa. Lokal Nr 3 ma powierzchnię użytkową 32,70 m², do lokalu przynależą dwa pomieszczenia: wc o pow. 2,33 m² i komórka o powierzchni 4,98 m². Lokal składa się z pokoju, jasnej kuchni, z części której wydzielono ściankami gipsowo – kartonowymi do wysokości 2m pomieszczenie dla kabiny natryskowej (łazienka). Pomieszczenia są w układzie amfilady, o wystawie południowo –

wschodniej. Stolarka okienna jest pcv z nawiewnikami, ściany tynkowane i malowane farbą emulsyjną, na ścianach widoczne są liczne ślady zawilgocenia i zagrzybienia, drzwi wewnętrzne i wejściowe do lokalu są płytowe, współczesne. Na podłodze w kuchni i pokoju jest wylewka betonowa przykryta wykładzinami pcv, w części wydzielonej pod kabinę natryskową – płytki. Lokal wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną 1 – fazową. W kuchni jest wentylacja grawitacyjna. W pomieszczeniu wc położonym poza lokalem jest wentylacja grawitacyjna, w ścianie pomiędzy pomieszczeniami wc przynależnymi do lokalu Nr 3 i Nr 2 są otwory kontaktowe do zapewnienia wymiany powietrza. Lokal mieszkalny Nr 2 ma powierzchnię użytkową 28,65 m² do lokalu przynależą dwa pomieszczenia: wc o powierzchni 1,69 m² i komórka o powierzchni. 5,08 m². Lokal Nr 2 składa się z pokoju, jasnej kuchni, z której części wydzielono łazienkę. Pomieszczenie przynależne wc położone jest poza lokalem. Pomieszczenia są w układzie amfilady, pokój ma wystawę południowo – zachodnią, kuchnia północno – zachodnią. Stolarka okienna jest pcv bez nawiewników, drzwi wewnętrzne i wejściowe do lokalu są płytowe, współczesne. Na podłodze w kuchni i łazience położone są płytki, w pokoju panele, ściany tynkowane i malowane farbą emulsyjną. Łazienka została wydzielona z kuchni ściankami gipsowo – kartonowymi, w ścianie rozdzielającej jest otwór kontaktowy celem wymiany powietrza z kuchni, brak osobnej wentylacji łazienki. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną 1-azową, wodno – kanalizacyjną. Lokal mieszkalny Nr 1-4 ma powierzchnię użytkową 71,55 m², do lokalu przynależą dwie komórki o powierzchniach 5,21 m² i 5,04 m². Lokal Nr 1-4 składa się z trzech pokoi, jasnej kuchni i jasnej łazienki. Pomieszczenia są w układzie amfilady, dwa pokoje mają wystawę południowo – wschodnią, trzeci pokój, kuchnia i łazienka północno – zachodnią. Stolarka okienna jest pcv bez nawiewników, drzwi wewnętrzne i wejściowe do lokalu są płytowe. Na podłodze w kuchni i łazience położone są płytki, w pokojach panele. Ściany w pokojach są tynkowane i malowane farbą emulsyjną, w łazience terakota, w kuchni farba emulsyjna i opaska z terakoty. W kuchni i łazience jest wentylacja grawitacyjna, lokal wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną 1 – fazową. W lokalach zachowały się piece kaflowe na paliwo stałe, w tym piece kaflowe kuchenne z płytami grzewczymi.

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. Stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt. 9 cytowanej wyżej ustawy, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, jego zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741), postanowiła, iż nabywcę udziałów Gminy Miejskiej Kraków wyłania się w trybie przetargowym.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową udziału wynoszącego 598/1000 części nieruchomości na kwotę 779 530,00 zł tj. 4 961,23 zł/m² powierzchni użytkowej. Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosiła nie mniej niż jej wartość rynkowa.

Z uwagi na stan techniczny budynku oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, który nie zapewnia przychodów wystarczających na pokrycie kosztów związanych z bieżącą jej eksploatacją – zasadne jest wyrażenie zgody na sprzedaż udziału w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.