

ZARZĄDZENIE Nr 3143/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 2 listopada 2022r.

w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem nr 9, położonej w Krakowie przy ul. Sołtyka

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561), art. 37 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185), uchwały nr XCIV/2621/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem nr 9 położonej w Krakowie przy ul. Sołtyka - zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomość stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczoną nr działki 51 o powierzchni 0,0210 ha, objętą KW KR1P/00001615/6, położoną w obrębie S-52, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowaną budynkiem nr 9, położoną przy ul. Sołtyka - zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia i będącym jego integralną częścią.

2. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła - rejon ulicy Kopernika”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.7.

§ 2. 1. Wykaz, o którym mowa w § 1, podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 na okres 21 dni oraz zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

2. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.

3. Po upływie sześciu tygodni od dnia wywieszenia wykazu postanawia się ogłosić przetarg ustny nieograniczony.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik
do zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

WYKAZ

**nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków
przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.**

L p.	Nr działki	Pow. w ha	Obręb	KW	Położenie nieruchomości	Przeznaczenie i opis nieruchomości	Cena wywoławcza nieruchomości
1	51	0,0210	S-52 jedn. ewid. Śródmie- ście	KR1P/00 001615/6	ul. Soltyka nr 9	<p>Nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”, zatwierdzonego uchwałą nr LXXIV/2076/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2021 r., zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.7. Zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu, w ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.</p> <p>Jako przeznaczenie uzupełniające plan dopuszcza realizację funkcji usługowych w parterach budynków. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 30%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 3,5. Istnieje możliwość nadbudowy istniejącego budynku frontowego do maksymalnej wysokości zabudowy 16,5 m, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy tj. 220 m n.p.m.</p> <p>Pełny tekst ustaleń planu wraz z załącznikiem graficznym dostępny jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej www.bip.krakow.pl/ Strategie, Polityki, Programy/ Planowanie Przestrzenne/ Plany obowiązujące. Szczegółowe informacje odnośnie</p>	1 200 000,00

					<p>ustaleń planu można uzyskać w Wydziale Planowania Przestrzennego ul. Mogilska 41.</p> <p>Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, w tym nakazy i zakazy związane z realizacją nowej zabudowy. Zagospodarowanie nieruchomości musi uwzględniać przepisy techniczno – budowlane oraz fakt istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Wykładni przepisów prawa dokonuje właściwy organ administracji w toku ich stosowania celem rozpoznania indywidualnej i konkretnej sprawy. Za ocenę możliwości inwestycyjnej terenu oraz zgodność sporządzenia projektu z ustaleniami obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada uprawniona osoba sporządzająca projekt. Sprawdzenie tej zgodności następuje w stosownym postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez właściwy organ architektoniczno – budowlany.</p> <p>Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wesoła - rejon ulicy Kopernika” pozostaje w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego oraz w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Na obszarach zagrożonych powodzią nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych uwzględniających ten fakt.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym, częściowo podpiwniczonym, z nieużytkowym poddaszem, wybudowanym około 1930 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 139,36 m².</p> <p>W budynku znajdują się niewydzielone hipotecznie: 2 lokale użytkowe położone na parterze oraz 2 lokale mieszkalne położone na I piętrze. Komunikacja odbywa się klatką schodową po drewnianych schodach. Ponadto na parterze oraz I piętrze budynku znajdują się komórki lokatorskie. Wejście do komórki usytuowanej na I piętrze odbywa się drewnianymi schodami z zewnętrznej galerii. Lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy znajdujący się po prawej stronie od wejścia do budynku stanowią pustostany. Lokal użytkowy U001 o powierzchni 28,05 m² objęty jest umową najmu zawartą na czas nieoznaczony. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości następuje bez rozwiązania umowy 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 umowy najmu lokalu użytkowego, która została zawarta na czas nieoznaczony, umowa może być wypowiedziana z zachowaniem ustawowych</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>terminów wypowiedzenia, w tym przypadku jest to na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673§ 2 KC).</p> <p>Budynek wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną. Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Przeglądy techniczne przeprowadzone bez dokonania odkrywek i badań wytrzymałościowych elementów nośnych, wykazały brak izolacji pionowej i poziomej piwnic. W grudniu 2012 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wykonana została ekspertyza mykologiczno – budowlana pomieszczeń piwnicznych i lokali użytkowych na parterze budynku. Ekspertyza wykazała, obecność różnego rodzaju grzybów i pleśni jako efektu podciągania kapilarnego. Do przyczyn, które spowodowały zawilgocenie, korozję chemiczną zaprawy murarskiej, kamienia i cegieł oraz biologiczne porażenie przegród w pomieszczeniach piwnicznych i parteru budynku sporządzający ekspertyzę zaliczyli: całkowity brak lub naturalne zniszczenie izolacji poziomej fundamentów, zniszczoną przeciwwodną izolację pionową murów fundamentowych, wysoce prawdopodobne zalewanie piwnic wodą opadową od nieszczelności kolektora kanalizacji wody opadowej biegnącego przy budynku (w podworcu), wychłodzenie zawilgoconego pomieszczenia piwnicznego, poprzez zasłonięcie otworów okiennych blachą z otworkami wentylacyjnymi, zaniżony współczynnik „U” (przenikania ciepła) zawilgoconych murów, obłożenie zawilgoconych przegród płytami gipsowo – kartonowymi oraz boazerią drewnianą, co uniemożliwia prawidłową aerację powietrza w pomieszczeniu i podsuszanie tych fragmentów przegród ciepłych powietrzem, niewystarczające wentylowanie i dogrzewanie pomieszczeń.</p> <p>Zgodnie z ww. opinią konieczne jest wykonanie szeregu robót zewnętrznych i wewnętrznych polegających m.in. na odbudowie izolacji pionowej murów fundamentowych oraz izolacji poziomej piwnic, oczyszczeniu i osuszeniu murów, zbadanie stopnia zniszczeń przez grzyby pleśniowe odsłoniętego (skutego) tynku w celu podjęcia decyzji odnośnie sposobu likwidacji zniszczeń, zdemontowanie wykładzin podłogowych i istniejącego obłożenia ścian, poprawienie wentylacji pomieszczeń poprzez zamontowanie wywietrzników okiennych.</p> <p>Jak wynika z pisma Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie kamienica przy ul. Sołtyka 9 nie jest wpisana do rejestru zabytków, natomiast figuruje w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz jest położona na terenie układu urbanistycznego Wesołej, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-650, na podstawie decyzji z dnia 16.02.1984 r. a także na terenie uznanym zarządzeniem</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>Prezydenta RP z dnia 8.09.1994 r. za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta”. Podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2022 r., poz. 931) oraz art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 – ze zm.). Położona jest w kwartale zabudowy śródmiejskiej o wysokości 3-5 kondygnacji. Charakteryzuje się podobną formą architektoniczną, stylistyką, okresem realizacji oraz zbliżonymi gabarytami. Działki zabudowy w kwartałach stykają się ze sobą, tworząc wewnętrzne przestrzenie o charakterze podwórek przydomowych. Objęcie obszaru na którym położona jest nieruchomość ochroną konserwatorską ma na celu zachowanie elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu. Oznacza to m.in. zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania działek, historycznie ukształtowanych bloków zabudowy, placów i ulic, przebiegu, szerokości i przekroju, a także zachowanie gabarytów zabudowy i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu. Ewentualna forma projektowanej nadbudowy budynku powinna być kontynuacją stylu w jakim utrzymany jest budynek. W przypadku wprowadzenia dachu mansardowego nie będzie możliwa nadbudowa budynku o pełną kondygnację. Szczegóły i detale zostaną określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnienia koncepcji/projektu budowlanego. Na prowadzenie inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie konserwatorskie. Podczas prac ziemnych należy uzyskać zapewnić nadzór archeologiczny.</p> <p>Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów.</p> <p>Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Sołtyka. Obsługa komunikacyjna nieruchomości dla istniejącego zagospodarowania może być realizowana od ul. Sołtyka wyłącznie w zakresie dojścia pieszych.</p> <p>Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostaną określone przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa na etapie wydawania uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi publicznej w zakresie włączenia do drogi, zgodnie z art. 35 ust 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz.1693, poz. 1768, poz. 1783, poz.2185). Na podstawie programu funkcjonalno - użytkowego przedstawionego przez inwestora dokonana zostanie ocena czy istniejący układ drogowy jest wystarczający dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Inwestor</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>przed wydaniem uzgodnienia może wystąpić do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, zgodnie z procedurą ZDMK-33.</p> <p>W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty sakralne.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

1. **Osoby, którym stosownie do zapisu art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185) przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, mogą złożyć wniosek o jej nabycie w Wydziale Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29 w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia niniejszego wykazu.**
2. 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 2022 r. poz. 931, poz. 974, poz. 1137, poz. 1301, poz.1488, poz. 1561, poz. 2180) Cena nieruchomości ustalona w przetargu winna być uiszczona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
3. Nabywca nieruchomości ustalony w wyniku przetargu zostanie zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. Ogłoszenie o terminie i miejscu przetargu zostanie wywieszone w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa Plac Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 oraz zamieszczone w prasie i na stronie internetowej Miasta Krakowa www.bip.krakow.pl /Komunikaty i Ogłoszenia/Przetargi na Nieruchomości/ co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu.

