

ZARZĄDZENIE NR 3268/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6 listopada 2023r.

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 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkiem mieszkalno - usługowym nr 20 oraz budynkami użytkowymi , położonymi w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) 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 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkiem mieszkalno – usługowym nr 20 oraz budynkami użytkowymi, położonymi w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy.

§ 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, nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkiem mieszkalno – usługowym nr 20 oraz budynkami użytkowymi, położonymi w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy

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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), § 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonych nr działek: 78/1 o powierzchni 0,1318 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00184353/7 i 78/2 o powierzchni 0,0144 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00165321/5, położonych w obrębie S-3, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanych budynkiem mieszkalno – usługowym nr 20 oraz budynkami użytkowymi położonymi w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy, wskazanych na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom”, działka nr 78/1 znajduje się w części w terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej MW/U.7 oraz w części w terenach zieleni urządzonej ZPz.3, natomiast działka nr 78/2 położona jest w całości w terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej MW/U.7.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości oznaczonych nr działek: 78/1 o powierzchni 0,1318 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00184353/7 i 78/2 o powierzchni 0,0144 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00165321/5, położonych w obrębie S-3, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Opisane wyżej działki powstały z parcel katastralnych 1. kat 120 i 121 obj. lwh 70 Stradom, których poprzednim właścicielem był Syndykat Polskich Hut Żelaznych Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Skarb Państwa nabył nieruchomość objętą lwh 70 Stradom przez zasiedzenie na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m. Krakowa Wydz. II Sygn. II Ns I/000/58 z dnia 6 lipca 1958 r. Gmina Miejska Kraków nabyła własność działki nr 78/1 na podstawie decyzji wydanej przez Wojewodę Krakowskiego nr GG.V.7242/I/43/66/92/Tj z dnia 12 lutego 1992 r. oraz własność działki nr 78/2 na podstawie decyzji wydanej przez Wojewodę Krakowskiego nr GG.II.7242/I/75/278/91/Tj z dnia 8 października 1991 r.

Z uwagi na fakt, że opisane wyżej nieruchomości nie były przedmiotem wywłaszczenia ani przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 344 – ze zm.) nie mają do nich zastosowania przepisy tej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisane wyżej nieruchomości podlegają ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom”, zatwierdzonego Uchwałą nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop., poz. 949).

Zgodnie z ustaleniami planu działka nr 78/2 oraz część działki nr 78/1 znajdują się w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.7 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno - usługowymi lub budynkami usługowymi. Pozostała część działki nr 78/1 znajduje się w terenach zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody i zieleńce - wewnątrz kwartałów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPz.3. Ponadto część działki nr 78/1 oraz niewielki fragment działki nr 78/2 położone są w strefie zieleni w kwartale zabudowy stanowiącej przeznaczenie uzupełniające dla terenu MW/U.7, które należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub ich części oraz budynków podziemnych lub ich części. Strefy budowy lub rozbudowy oraz zasięgi ochrony widoków określa część graficzna planu miejscowego.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu MW/U.7 ustala minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 16%; wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,09 - 4,8. Plan dopuszcza nadbudowę budynku frontowego i rozbudowę o oficyny boczne oraz rozbiórkę oficyny tylnej przy uwzględnieniu następujących ustaleń: dla budynku frontowego – maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 40°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej bez zmian, z nakazem zachowania gzymsu wieńczącego. Dla oficyn bocznych: maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6,5 m, dachy jednospadowe.

W terenach zieleni urządzonej ZPz.3. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi 80%. W terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów, miejsc postojowych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację

placów zabaw, obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej - jedynie jako podziemnych.

Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej. Na prowadzenie inwestycji należy uzyskać stosowne pozwolenie konserwatorskie. Podczas prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny.

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.

Działka nr 78/1 zabudowana jest dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, frontowym budynkiem mieszkalno – usługowym o powierzchni użytkowej 314,58 m² z nieużytkowym poddaszem. Całkowita wysokość budynku wynosi ~ 9,20 m. Dach jest jednospadowy pokryty papą. Konstrukcja dachu – więźba drewniana. Ściany nośne wykonane są z cegły pełnej, stropy są drewniane, ściany działowe ceramiczne. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana skrzynkowa, tynki zewnętrzne są cementowo – wapienne. Ganek komunikacyjny posadowiony jest na stalowych belkach, klatka zewnętrzna jest drewniana. Wzdłuż południowej granicy działki nr 78/1 znajdują się murowane komórki lokatorskie, ponadto na działce usytuowany jest garaż blaszak. Działka nr 78/2 zabudowana jest dwukondygnacyjnym, murowanym z cegły, budynkiem użytkowym oficyny o powierzchni 58 m². Budynek frontowy wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, natomiast budynek oficyny w instalację wodno - kanalizacyjną i elektroenergetyczną. Budynki wymagają przeprowadzenia prac remontowych. Opinia opłacalności remontu wykazała: zużycie budynku frontowego wynikające z jego wieku i stanu technicznego elementów na poziomie 85%, zniszczenie elewacji budynku, za wyjątkiem odnowionej części od strony ul. Św. Gertrudy, zawilgocenia niektórych ścian szczególnie części przy okapie i balkonach, zawilgocenia i zagrzybienia ścian wewnętrznych w pomieszczeniach parteru i piętra, duże rozwarstwienia ściany zewnętrznej przy klatce schodowej i wc, rysy ugięciowe, spękania i zawilgocenia drewnianego stropu, zawilgocenie i zagrzybienie więźby dachowej, nieszczelności dachu, ubytki papy i uszkodzone obróbki blacharskie, nieszczelność i zniszczenie stolarki okiennej z wyjątkiem wymienionych na nowe okien, zniszczenie stolarki drzwiowej, zły stan posadzek (zapadnięte i zniszczone).

Lokale mieszkalne położone w budynku przy ul. Św. Gertrudy 20 oraz komórki lokatorskie stanowią pustostany, natomiast lokale użytkowe znajdujące się na parterze tego budynku oraz budynek użytkowy znajdujący się na działce nr 78/2 objęte są umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony. W lokalach użytkowych zostały wybite przez najemców nowe otwory drzwiowe łączące te lokale z restauracją znajdującą się na parterze budynku przy ul. Św. Gertrudy nr 21. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełniący rolę zarządcy nieruchomości wyraził zgodę na dalsze zajmowanie przez najemców ww. lokali do czasu wyłonienia w przetargu nabywcy tej nieruchomości w związku ze:

- złożeniem przez nich 20 czerwca 2023 r. oświadczenia w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr 3251/2023 o poddaniu się egzekucji co do wydania wynajmowanych przez nich lokali użytkowych, najpóźniej do 1 miesiąca licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu na sprzedaż nieruchomości,
- ustanowieniem depozytu notarialnego w kwocie 30 000,00 zł, po 15 000,00 zł od każdego z nich celem zabezpieczenia ewentualnego braku realizacji przez nich działań naprawczych skutkujących zamurowaniem otworów wejściowych łączących budynek nr

20 i 21 przy ul. Św. Gertrudy – które to prace powinny zostać wykonane przez najemców najpóźniej w terminie 1 miesiąca od rozstrzygnięcia przetargu na sprzedaż nieruchomości – z przeznaczeniem tych kwot na wykonanie ww. prac jako niewykonanych przez najemców – na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Budynek przy ul. Św. Gertrudy 20 figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto położony jest na terenie układu urbanistycznego dawnego miasta Kazimierza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-12 dnia 23 lutego 1934 r. oraz w obrębie historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. Wpisanie do rejestru zabytków układu urbanistycznego ma na celu zachowanie najcenniejszych elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu.

Opisany wyżej budynek został wzniesiony w I połowie XIX w. jako parterowy. W 1875 r. został nadbudowany o piętro według projektu bud. Barańskiego. Reprezentuje cechy stylowe historyzmu. Z uwagi na wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne znajduje się w ewidencji konserwatorskiej. Nie jest wpisany indywidualną decyzją do rejestru zabytków. Wraz z sąsiednimi budynkami, bezpośrednio do niego przylegającymi od północy i południa tworzy ciąg trzech obiektów o wyrównanej wysokości (budynki 1-piętrowe), które pierwotnie stanowiły jedną własność. Wszystkie kamienice zostały wzniesione w podobnym okresie, w tej samej konwencji stylistycznej. Kamienice przy ul. Św. Gertrudy 19, 20, 21 kształtują wschodnią pierzeję ulicy na odcinku pomiędzy ogrodami klasztoru OO. Misjonarzy i ul. Św. Sebastiana.

Położenie obiektu warunkuje zakres inwestycji, dopuszczalnych przekształceń gabarytowych i architektonicznych. Z uwagi na usytuowanie budynku nr 20 w zespole 3 jednopiętrowych kamienic Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków ocenił dopuszczalną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom” nadbudowę jednej z kamienic jako niekorzystną dominantę z punktu widzenia ochrony widokowej historycznej części miasta.

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi 500 - letniej (QO,2%) woda przeleje się przez koronę obwałowań, a poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie może wynieść do rzędnej około 206,30 m n.p.m. Na przedmiotowym terenie występuje również zagrożenie powodzią w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzących. W scenariuszu uszkodzenia zapory zbiornika Goczałkowice (dla fali kontrolnej o prawdopodobieństwie wystąpienia QO,05%), jak również w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna - QO,02%) rzędna zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki *może* wynieść do około 206,00 m n.p.m. Kwestie niebezpieczeństwa powodzi od rzeki Wisły inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne.

Nieruchomości położone są w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Podłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach uzgodnionych przez ich dysponentów. Przez działkę nr 78/1 przebiega sieć kanalizacyjna ogólnospławna oraz przyłącz wodociągowy. Ponadto na działce tej zlokalizowana jest nieczynna studnia.

Nieruchomość oznaczona nr działki 78/1 w części porośnięta jest drzewami. Jak wynika z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska nawet pojedyncze drzewa w mieście mogą stanowić siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Z uwagi na powyższe mogą wystąpić ograniczenia inwestycyjne związane z koniecznością ochrony drzew oraz siedlisk i ostoi chronionych gatunków zwierząt. W przypadku konieczności

usunięcia z terenu nieruchomości drzew będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

W przypadku, gdy zagospodarowanie nieruchomości lub realizacja inwestycji będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, przeprowadzenie czynności może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwa od zakazów, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Nieruchomości jako kompleks posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Św. Gertrudy. Obsługa komunikacyjna do istniejącego obecnie zagospodarowania odbywa się poprzez urządzony zjazd z ul. Św. Gertrudy i przejazd przez bramę budynku nr 20. 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 2023 r., poz. 1193 ze zm.). 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 przed wydaniem uzgodnienia może wystąpić do Zarządu Dróg Miasta Krakowa z wnioskiem o zaopiniowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, zgodnie z procedurą ZDMK-33.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz od południa ogrody OO. Misjonarzy.

Archiwalna dokumentacja projektowa potwierdza fakt, że budynek przy ul. Św. Gertrudy nr 20 został wybudowany jako pierwszy w 1875 r. i ściana nośna (znajdująca się pomiędzy budynkami przy ul. Św. Gertrudy nr 20 i 21) stanowi jego część konstrukcyjną. Następnie w 1878 r. dobudowany do niego został budynek przy ul. Św. Gertrudy nr 21, bez zastosowania dylatacji między dwoma przylegającymi do siebie budynkami. Nadbudowa budynku położonego przy ul. Św. Gertrudy nr 21 wykonana została na podstawie decyzji nr 2188/2014 z dnia 4 września 2014 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku położonego przy ul. Św. Gertrudy 21 została wykonana z wykorzystaniem ściany nośnej należącej do budynku położonego przy ul. Św. Gertrudy nr 20. Pomiary geodezyjne wykonane w czerwcu 2019 r. wykazały że ściana konstrukcyjna między budynkami przy ul. Św. Gertrudy nr 20 i 21 znajduje się na działce nr 78/1 zabudowanej budynkiem przy ul. Św. Gertrudy nr 20 i granica pomiędzy działką nr 78/1, a działką nr 89 zabudowaną budynkiem przy ul. Św. Gertrudy nr 21 przebiega po jego licu, a następnie wewnątrz ściany zabudowy podwórka. Ww. pomiary potwierdziły również, że ściana nadbudowy budynku przy ul. Św. Gertrudy nr 21 oraz ściana nadbudowanej oficyny wraz z ociepleniem częściowo znajduje się na działce nr 78/1 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 5 639 000,00 zł .

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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz.7540) 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.

Z uwagi na fakt, iż opisane wyżej nieruchomości zbędne są dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na ich sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.