

ZARZĄDZENIE NR 227/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 22 stycznia 2024 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 45 i częściami komórek lokatorskich, położonej w Krakowie przy ul. Rękawka

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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 45 i częściami komórek lokatorskich, położonej w Krakowie przy ul. Rękawka.

§ 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 przysługującego Gminie Miejskiej Kraków udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 45 i częściami komórek lokatorskich, położonej w Krakowie przy ul. Rękawka

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. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przysługującego Gminie Miejskiej Kraków, udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 45 i częściami komórek lokatorskich, oznaczonej nr działki 288/3 o powierzchni 0,0159 ha, położonej w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Rękawka, wskazanej na załączniku graficznym.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie - Zachód”, opisana wyżej nieruchomość znajduje się w znacznej części w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.14 oraz w niewielkiej części w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 45 i częściami komórek lokatorskich, oznaczonej nr działki 288/3 o powierzchni 0,0159 ha, położonej w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Rękawka. Pozostały udział w nieruchomości stanowi własność osoby fizycznej.

Działka nr 288/3 powstała z parceli katastralnej l.kat. 225 b. gm. kat. Podgórze obj. lwh 322 Podgórze, której właścicielami były osoby fizyczne.

Skarb Państwa nabył udział 1/2 części nieruchomości w spadku, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 16 października 2014 r. Sygn. akt. I Ns 629/14/P.

Gmina Miejska Kraków nabyła udział wynoszący 1/2 części nieruchomości oznaczonej nr działki 288/3 na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.920.2016.CA z dnia 27 stycznia 2017 r.

Powyższa nieruchomość nie była 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, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie – Zachód”, zatwierdzonego uchwałą nr LV/1528/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r., zgodnie z którym w przeważającej części znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.14 oraz w niewielkiej części (0,86 m² tj. 0,54% powierzchni działki) w terenie zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynkami pod realizację celu publicznego, oznaczonym na rysunku planu symbolem U.5.

W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu plan wyznacza:

- dla terenu MW 14 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 30%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 – 2,7; nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami dla strefy kształtowania zabudowy pierzejowej w celu kształtowania zabudowy jako kontynuacji historycznego układu zabudowy Podgórze. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową zlokalizowaną na paterze lub w podziemnych częściach budynku (piwnicach),
- dla terenu U.5 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 30%; wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 1,2.

Jak wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budynek przy ul. Rękawka 45 z uwagi na ujęcie go w gminnej ewidencji zabytków, objęty jest ochroną częściową z dopuszczeniem nadbudowy, przy uwzględnieniu następujących zasad: maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nieprzekraczająca wysokości bezwzględnej zabudowy 214,5 m n.p.m, maksymalna wysokość kalenicy 11,5 m, dopuszczenie zmiany kąta nachylenia połąci dachowych przy zachowaniu dachu spadzistego.

Obowiązująca linia zabudowy ustalona została na rysunku planu miejscowego zgodnie z granicą pomiędzy działką nr 288/3 a działką stanowiącą pas drogowy ul. Rękawka.

W przeznaczeniu terenów MW.14 i U.5 mieszczą się zielen towarzysząca, obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych, niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze, trasy rowerowe, dojazdy zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi, konstrukcje oporowe, miejsca postojowe, parkingi/garaże podziemne.

Północna część działki nr 288/3 położona jest w strefie zieleni w kwartałach zabudowy. W obrębie tej strefy ustala się nakaz ochrony istniejących terenów zieleni lub kształtowania zieleni wysokiej lub niskiej jako nowych nasadzeń, uzupełniania zieleni o formie i skali dostosowanej do skali danego wnętrza urbanistycznego z doбором gatunków uwzględniających ich docelową wielkość.

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.

Nieruchomość zabudowana jest wyłączonym z eksploatacji budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, o powierzchni użytkowej 93,09 m². Budynek jest dwukondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem. Nie posiada piwnic. Zgodnie z treścią planu miejscowego budynek pochodzi z 1887 r. Jak wynika z dokumentacji archiwalnej, budynek (pierwotnie mieszkalny parterowy) w obecnym kształcie został wzniesiony w 1932 r.

We wrześniu 2014 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, który jest zarządcą nieruchomości, wykonana została opinia konstrukcyjno – budowlana tego budynku, która wykazała, iż jest on w złym stanie technicznym, a w pewnych jego częściach bezpieczeństwo użytkowania jest zagrożone. Przyczynę złej oceny stanu technicznego stanowią:

- deformacja budynku, a zwłaszcza jego północno-zachodniej części, skutkująca nadmierną liczbą spękań murów,
- wadliwe usytuowanie (rozplanowanie) belek stropu nad piętrem, skutkujące pęknięciami nadproży nad otworami okien w tym poziomie,
- brak izolacji przeciwwilgociowej, zarówno poziomej jak i pionowej,
- wadliwe pośrednie podpory stropów nad parterem oraz piętrem,
- wadliwe ułożenie belek stropu nad parterem,

- długi okres trwania mający bezpośredni wpływ na stan techniczny wszystkich elementów konstrukcyjnych.

Z uwagi na przedstawiony wyżej stan techniczny rzeczoznawca budowlany zalecił wszczęcie postępowania związanego z rozbiórką budynku, gdyż w jego ocenie remont budynku jest nieopłacalny.

Budynek ogrzewany był indywidualnymi środkami grzewczymi, woda podgrzewana była termami gazowymi i elektrycznymi. Wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową i wodno – kanalizacyjną. Wszystkie instalacje są nieużytkowane od 2014 r, a liczniki mediów zostały zdemontowane.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku, zagrażający bezpieczeństwu – najemcy lokali mieszkalnych w tym budynku zostali wykwaterowani i w chwili obecnej stanowią pustostan.

W północnej części działki posadowione są komórki lokatorskie, które w znacznej części zlokalizowane są na działce nr 290/1 stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie osoby prawnej.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, natomiast położona jest na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze wpisane do rejestru zabytków pod nr A-608 (decyzja z dnia 26 października 1981 r.) a także na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. za Pomnik Historii pod nazwą „Kraków – historyczny zespół miasta”. Ponadto budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do uzgodnienia wszelkich zamierzeń budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Mateczny I” utworzonego dla eksploatacji złoża wód leczniczych „Mateczny” na podstawie koncesji Ministra Środowiska nr 1/2005 z dnia 17 lutego 2005 r. Z uwagi na fakt, że nieruchomość podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku sprzedaży udziału w nieruchomości nie jest wymagane porozumienie z organem właściwym do udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin, co wynika z art. 19 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344 poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029).

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Na terenie działki zlokalizowana jest kanalizacja ogólnospławna.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od drogi publicznej - ul. Rękawka. Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego. Zakres rozbudowy/przebudowy przyległego układu drogowego uzależniony jest od szczegółowego programu planowanej inwestycji kubaturowej na przedmiotowej działce. Ocena ta zostanie dokonana w oparciu o parametry inwestycji wskazane we wniosku w sprawie zaopiniowania koncepcji obsługi komunikacyjnej (ZDMK – 33) oraz wydania uzgodnienia zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych (ZDMK-31) a w szczególności charakterystykę inwestycji obejmującą m.in. program funkcjonalno – użytkowy, jak również określony przez inwestora sposób obsługi komunikacyjnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty publiczne oraz Wzgórze Lassoty.

Na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja drogowa, strategiczna, programowa czy dzielnicowa.

Cena wywoławcza udziału w nieruchomości w przetargu nie będzie niższa niż jego wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość udziału w nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 2 listopada 2023 r. wynosi 281 200,00 zł. Sprzedaż udziału w 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 2023 r. poz. 1570, poz. 1598, poz. 1852, poz. 2105).

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 udział w nieruchomości jest zbędny dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jego 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.