

**ZARZĄDZENIE Nr 2428/2017**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 29.09.2017 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 mieszkalnym i budynkiem użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Twardowskiego Nr 51.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 mieszkalnym i budynkiem użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Twardowskiego Nr 51.

§ 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 mieszkalnym i budynkiem użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Twardowskiego Nr 51.

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 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935), § 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wskazanej na załączniku graficznym, składającej się z działki nr 47/3, o powierzchni 0,0253 ha oraz działki nr 47/4, o powierzchni 0,0146 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Twardowskiego Nr 51, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem użytkowym, objętej KW KR1P/00014524/5. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino-Konopnickiej”, zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW.2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych nr 47/3, o powierzchni 0,0253 ha i nr 47/4, o powierzchni 0,0146 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Twardowskiego Nr 51, objętej KW KR1P/00014524/5.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z parceli budowlanej nr 1. kat. 159 gm. kat. Zakrzówek, odłączonej z lwh 332 cd KW 14524 Zakrzówek. Poprzednimi właścicielami nieruchomości były dwie osoby fizyczne w udziałach po ½ części.

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla miasta Krakowa Wydział II Niesporny sygn. akt II. Ns. I 1255/60 z dnia 31.08.1960 r. Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie udział 1/2 cz. nieruchomości, który w wyniku komunalizacji nabyła Gmina Miejska Kraków na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/123/2061/93/RK z dnia 1.04.1993 r.

W wyniku następujących po sobie postępowań spadkowych Skarb Państwa stał się właścicielem ½ części tej nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie sygn. akt I. Ns. 510/05/s z dnia 24.03.2006 r.

Gmina Miejska Kraków nabyła udział Skarbu Państwa w tej nieruchomości w wyniku umowy zamiany zawartej dnia 26.04.2016 r.

Z uwagi na fakt, iż powyższa nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia, jak również przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino-Konopnickiej”, zgodnie z którym położona jest w terenach zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW.2.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie jest także ujęta w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Położona jest także poza układami urbanistycznymi objętymi ochroną konserwatorską.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, trzykondygnacyjnym i podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 264,26 m<sup>2</sup>, położonym na działce 47/3 i budynkiem użytkowym, który znajduje się na działce 47/4. Budynek mieszkalny został wzniesiony w roku 1930. Posiada osiem lokali mieszkalnych i jedną klatkę schodową. Zaopatrzony jest w wewnętrzną instalację wodną, kanalizacyjną i elektryczną. Wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, obecnie stanowi pustostan i ze względu na wysoki stopień zużycia technicznego wymaga generalnego remontu lub rozbiórki. Budynek gospodarczy, o powierzchni 14 m<sup>2</sup>, jest w złym stanie technicznym.

Z analizy opłacalności remontu budynku mieszkalnego przy ul. Twardowskiego 51 w Krakowie, przeprowadzonej w 2014 roku wynika, że remont budynku przekroczy koszt budowy nowego, analogicznego obiektu (dwupiętrowa kamienica w zabudowie zwartej). Biorąc pod uwagę koszt remontu oraz fakt, że obiekt znajduje się w bardzo atrakcyjnej lokalizacji i w terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszczającym zabudowę usługową i mieszkaniową, remont przedmiotowego budynku jest nieopłacalny, a jego koszt będzie wyższy niż budowa nowego budynku, o większej powierzchni użytkowej, spełniającego obecne standardy.

Nieruchomość ma kształt wielokąta. Położona jest w bezpośrednim zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. W pobliżu jej południowej granicy przebiega sieć elektroenergetyczna i gazowa, sieć telekomunikacyjna przebiega zarówno od strony północnej jak i południowej, sieć wodociągowa podłączona została od południa, a sieć kanalizacyjna wraz ze studzienkami znajduje się bezpośrednio na jej terenie.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz obiekty użyteczności publicznej wraz z punktami handlowo-usługowymi.

Do istniejącego stanu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości obsługa komunikacyjna piesza odbywa się od ul. Twardowskiego. Budynek zlokalizowany na działce numer 47/3 nie posiada bezpośredniego zjazdu na drogę publiczną. W przypadku budowy, przebudowy lub rozbudowy budynku obsługę komunikacyjną kołową należy zapewnić od ul. Bocznej przez projektowany zjazd. W przypadku zmiany sposobu zagospodarowania działek może zaistnieć konieczność przebudowy układu drogowego.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 51 przy ul. Twardowskiego i budynkiem użytkowym na kwotę 1 091 200,00 zł, tj. 4 129,21zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Sprzedż 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. Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa niż jej wartość rynkowa.

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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) 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 m<sup>2</sup> oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem użytkowym w złym stanie technicznym oraz biorąc pod uwagę nieopłacalność remontu, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.