

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wpisanej do rejestru zabytków, położonej w Krakowie przy ul. Księcia Józefa nr 199 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), § 4 pkt 5 i 18 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)- Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A – 1136, oznaczonej nr działki 57/5 o powierzchni 0,4770 ha, objętej KW KR1P/00212764/7, położonej w obrębie 17, jednostka ewidencyjna Krowodrza, zabudowanej budynkiem dawnej karczmy w Przegorzałach przy ul. Księcia Józefa nr 199 wskazanej na załączniku graficznym.

§ 2.

Wyraża się zgodę na udzielenie 10 % bonifikaty od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustalonej w wyniku przetargu.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości oznaczonej nr działki 57/5 o powierzchni 0.4770 ha, objętej KW KR1P/00212764/7, położonej w obrębie 17, jednostka ewidencyjna Krowodrza, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A – 1136.

Opisana wyżej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Poprzednim właścicielem tej nieruchomości był Klasztor o.o Kamedułów na Bielanach. Skarb Państwa nabył nieruchomość na podstawie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. *o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego* (Dz. U. z 1950 r. Nr 9, poz. 87 – z późniejszymi zmianami).

W dniu 17 lutego 2004 r. Klasztor o.o Kamedułów złożył wniosek do Komisji Majątkowej w Warszawie, o przywrócenie własności wymienionej wyżej nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej termin składania wniosków o wszczęcie postępowania regulacyjnego upłynął w dniu 31 grudnia 1992 r. Przeprowadzone przez Komisję Majątkową postępowanie wykazało, iż w określonym wyżej terminie Klasztor o.o Kamedułów nie złożył wniosku o przywrócenie własności przedmiotowej nieruchomości. Roszczenia nie zgłoszone w tym terminie wygasły, co oznacza niedopuszczalność przywrócenia terminu do ich zgłaszania.

Z uwagi na powyższe Komisja Majątkowa orzeczeniem Sygn.akt. W.KM-I-2711/92 z dnia 30 sierpnia 2005 r. odrzuciła wniosek Klasztoru o.o Kamedułów o przywrócenie własności działki nr 57/5.

Przedmiotowa nieruchomość w części zabudowana jest parterowym budynkiem wolnostojącym, częściowo podpiwniczonym, z nieużytkowym strychem, o konstrukcji murowanej. Przed wejściem do budynku znajduje się zadaszenie w formie ganku, wsparte na dwóch otynkowanych ceglanych słupach. Szczyt wschodni i szczyt ganku są szalowane w układzie pionowym. Dolna partia murów fundamentowych wykonana jest z łamanego kamienia wapiennego. W piwnicy znajduje się sklepienie kolebkowe, ceglane. Stropy są drewniane belkowe, sufity otynkowane. Ściany działowe w części są drewniane, tynkowane. Konstrukcja dachu jest drewniana, kryta dachówką ceramiczną. We wnętrzach, podłogi wykonane są z desek, posadzki są ceramiczne, a w piwnicy jest klepisko. Stolarka drewniana, drzwi pływające i typowe płytowe, okna skrzynkowe, czteroskrzydłowe. Układ wnętrz jest dwu i trójtraktowy, z sienią na osi środkowej – poprzecznej. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 151,8 m², kubatura 834 m³.

Budynek został zbudowany około 200 lat temu. Pierwotnie pełnił on funkcję karczmy. W latach 50 –tych ubiegłego wieku przejęty został przez Państwowe Gospodarstwo Rolne w Przegorzałach i pełnił funkcję mieszkalną dla pracowników PGR-u.

Gmina Miejska Kraków nabyła przedmiotową nieruchomość z mocy prawa na podstawie decyzji Nr GG.V.7242/I/163/722/93/TJ Wojewody Krakowskiego z dnia 18

maja 1993 r. Zarząd Budynków Komunalnych z dniem 1 listopada 1998 r. przejął jednostronnie budynek w zarząd i administrację.

Z uwagi na katastrofalny stan techniczny budynku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w dniu 28.09.1999 r. wydał decyzję nr 574/99 o opróżnieniu budynku z ludzi i mienia. W związku z powyższym budynek został w całości wykwaterowany.

Pozostała niezabudowana część działki porośnięta jest trawą. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od wschodu nieruchomość graniczy z Obserwatorium Astronomicznym Uniwersytetu Jagiellońskiego, od zachodu przylega do ul. Zaskale. Dojazd do działki możliwy jest od ul. Księcia Józefa.

W dniu 14.01.2003 r. Zarząd Budynków Komunalnych – jako zarządca budynku złożył wniosek w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego o rozbiórkę budynku z uwagi na zagrożenie katastrofą budowlaną. Wykonana w listopadzie 2003 r. przez Biuro Obsługi Technicznej Budownictwa „Rodos” opinia techniczna potwierdziła zły stan techniczny obiektu. Biorąc powyższe pod uwagę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 12.11.2003 r. wydał decyzję nakazującą rozbiórkę budynku.

W trakcie prowadzonego postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości uzyskano opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków, z której wynikało, iż budynek przy ul. Księcia Józefa nr 199 stanowi przykład tradycyjnej architektury o „krakowskich” cechach regionalnych i jest jednym z ostatnich tego typu obiektów materialnych relikwów dawnego charakteru wsi Przegorzały i Zwierzyniec, a zatem obiekt jako niezwykle istotny dla tradycji kulturowej tej części Krakowa winien zostać zachowany. Przeprowadzone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków wizje wykazały stabilność stanu technicznego budynku. Uznano, iż stan techniczny budynku nie powoduje obniżenia walorów architektonicznych, a zwłaszcza kompozycyjnych i historycznych budowli.

Decyzją Nr OZKr-AS/4141/302/05 z dnia 1.07.2005 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków orzekł o wpisaniu nieruchomości do rejestru zabytków pod nr A 1136.

Z uwagi na powyższe na wniosek Zarządu Budynków Komunalnych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr 113/06 z dnia 13.10.2006 r. uchylił decyzję nr 325/03 z dnia 12.11.2003 r. nakazującą rozbiórkę budynku.

Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Wydział Edukacji nie wyraziły chęci zagospodarowania nieruchomości na cele kulturalno – oświatowe.

W celu podjęcia natychmiastowych prac remontowych, zapewnieniu należytej ochrony i przywrócenia obiektu do stanu pierwotnego Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 1.06.2006 r. wydał pozwolenie konserwatorskie nr 15/06 na sprzedaż budynku zabytkowej karczmy w Przegorzałach położonej na działce nr 57/5 w obr. 17 przy ul. Księcia Józefa nr 199.

Zgodnie z opinią konserwatorską w przypadku braku możliwości zachowania substancji obiektu, dopuszcza się wierne odtworzenie budynku, z ewentualnym wykorzystaniem autentycznego ganku, na podstawie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej. Wyremontowany ewentualnie zrekonstruowany budynek może być użytkowany jako mały pensjonat, restauracja lub dom mieszkalny.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 385 010,00 zł. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków i jest w bardzo złym stanie technicznym rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej (na kwotę 621 440,00 zł) oraz koszt odtworzenia budynku pomniejszony o zużycie (koszt odtworzenia w stanie nowym na kwotę 304 127,06 zł pomniejszony o wysokość nakładów koniecznych do poniesienia w celu doprowadzenia nieruchomości do pełnej użyteczności ustalony na kwotę 540 552,72 zł). Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego będzie podstawą do ustalenia ceny wywoławczej do przetargu, przy czym cena ta nie może być niższa niż wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym.

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną w wyniku przetargu obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać zmieniona za zgodą Rady Miasta Krakowa.

Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 10 % od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa ustalonymi uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. (z późniejszymi zmianami) do wyłącznej kompetencji Rady 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, a także zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz konieczność pilnego wykonania remontu wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, z zastosowaniem 10 % bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu, z uwagi na jej wpis do rejestru zabytków.