

ZARZĄDZENIE Nr 2717/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 11.10.2016 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Klasztornej 2 wraz z jednoczesnym udzieleniem 10 % bonifikaty od jej ceny.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, 1579) – 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 trybie bezprzetargowym na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Klasztornej 2 wraz z jednoczesnym udzieleniem 10 % bonifikaty od jej ceny.

§ 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 trybie bezprzetargowym na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Klasztornej 2 wraz z jednoczesnym udzieleniem 10 % bonifikaty od jej ceny.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579), art. 37 ust. 2 pkt 6 oraz art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579) oraz § 4 pkt 6 i 13 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 2003 r. Nr 144 poz. 1907, z 2004 r. Nr 62 poz. 792, z 2005 r. Nr 309 poz. 2249, Nr 678 poz. 4695, z 2006 r. Nr 382 poz. 2428, z 2008 r. Nr 634 poz. 4345, z 2009 r. Nr 42 poz. 278), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Krakowie, ul. Płk. Dąbka 17 zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Klasztornej 2, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 173/5 o pow. 0,0498 ha, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, obj. KW KR1P/00273743/9 w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych składających się z działek nr 173/1, 173/3, 173/4 i 172, stanowiących własność nabywającej Spółki wraz z jednoczesnym udzieleniem 10 % bonifikaty od ceny w/w nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Położona przy ul. Klasztornej działka nr 173/5 o pow. 0,0498 ha, obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, obj. KW KR1P/00273743/9 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego Nr GG.VI.7223/I-23b/02 z dnia 04.03.2002 r.

Z wnioskiem o nabycie przedmiotowej działki wystąpił właściciel działek przyległych nr: 173/1, 172, 173/3, 173/4, na których położona jest zabytkowa willa Rogozińskich i jednocześnie użytkownik wieczysty działki sąsiedniej nr 169/7, tj. spółka pod firmą IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Płk. Dąbka 17.

Objęta wnioskiem działka została zabudowana wybetonowanym placem. Działka nr 173/5 stanowi część terenu wpisanego razem z działkami 173/1, 172, 173/3, 173/4 i 173/6 do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-1393/M. Zbycie działki nr 173/5 pozwoli na scalenie pod względem własnościowym i funkcjonalnym nieruchomości zabudowanych zabytkowym budynkiem. Działka nr 173/5 stanowi teren użytkowany łącznie z działkami nr: 173/1, 172, 173/3, 173/4 oraz 169/7.

Wydział Skarbu Miasta prowadził postępowanie wyjaśniające w sprawie zbycia wymienionej na wstępie działki w drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579). Cytowany przepis ustawy stanowi, iż nieruchomość może być zbyta w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującą w tym zakresie procedurą uzyskano w sprawie zbycia pozytywne opinie Biura Planowania Przestrzennego, Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Wydziału Kształtowania Środowiska, Zarządu Zieleni Miejskiej oraz Rady Dzielnicy XVIII Nowa Huta. Z uwagi na fakt, że wnioskowana do nabycia działka nr 173/5 usytuowana jest na terenie dawnego założenia dworskiego w Mogile, z zabudowy którego zachowała się dziewiętnastowieczna willa Rogozińskich wraz z otoczeniem parkowym, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1393/M na podstawie decyzji nr OZKr. 5140.A.8.2016.DW z dnia 04.04.2016r. zmieniającej decyzję nr. PSOZ-IV/123/96 z dnia 31.07.1996r., uzyskano również pozytywną opinię oraz pozwolenie konserwatorskie na sprzedaż w/w działki Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie. W/w pozwolenie zostało wydane pod warunkiem zbycia tej działki na rzecz właścicieli działek sąsiednich nr 173/3, 173/4, 172 i zabudowanej zabytkową willą Rogozińskich działki ewidencyjnej nr 173/1. Natomiast działka ewidencyjna nr 173/6, stanowiąca teren dawnego parku dworskiego, a obecnie parku miejskiego powinna pozostać w zasobach Gminy Miejskiej Kraków.

Po przeprowadzeniu analizy stanu prawnego oraz faktycznego przedmiotowej sprawy uznano, iż istnieje możliwość sprzedaży powyżej opisanej działki na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w powołanym wyżej trybie.

W operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie Wydziału Skarbu Miasta wartość przedmiotowej działki została określona na kwotę 220 116,00zł, tj. 442,00 zł/m² gruntu, natomiast wartość wybetonowanego placu znajdującego się na przedmiotowej działce określona została na kwotę 8 530,00 zł.

W oparciu o w/w operatę cena netto działki nr 173/5 została ustalona na kwotę 264 139,20 zł, tj. 530,40 zł/m² gruntu, zatem cena netto w/w działki została podwyższona o 20% wartości. Do ceny netto działki, tj. 264 139,20 zł doliczono kwotę z tytułu podatku VAT

w kwocie 60 752,02 zł, tj. cena brutto gruntu przedmiotowej nieruchomości wynosi 324 891,22 zł. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa działka stanowi część terenu wpisanego do rejestru zabytków, w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 68 ust. 3 w/w ustawy przewidujący zastosowanie 50% bonifikaty od ustalonej ceny nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Zgodnie z ustalonymi w Gminie Miejskiej Kraków zasadami, dla nieruchomości położonych poza ścisłym centrum miasta proponuje się zastosowanie stawki bonifikaty w wysokości 10%.

Wobec powyższego cena netto nieruchomości wraz z zastosowaniem bonifikaty w stawce 10% została ustalona na kwotę 237.725,28 zł (słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych 28/100), plus podatek VAT w stawce 23%, tj. 54.676,81 zł (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 81/100), tj. cena brutto gruntu przedmiotowej nieruchomości wynosi **292.402,09 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwa złote 09/100).**

Dodatkowo IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dnia 10.03.2016 r. złożyła oświadczenie, z którego wynika, iż Spółka jest właścicielem nakładów związanych z wybudowaniem w/w wybetonowanego placu. W związku z tym, sprzedaż w/w nieruchomości nastąpi bez uwzględnienia wartości tej części składowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 17.06.2016 r. zaproponowano wnioskodawcy powyższą cenę. W odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 02.08.2016r. Spółka potwierdziła wolę nabycia nieruchomości składającej się z działki nr 173/5 za zaproponowaną cenę.

Przedmiotowa nieruchomość poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiednich przede wszystkim poprzez umożliwienie całościowego racjonalnego zagospodarowania nieruchomości będących własnością i nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym nabywającej Spółki, co jest wypełnieniem opinii Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie. Zbycie działki nr 173/5 doprowadzi bowiem do scalenia terenu wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącego pod względem historycznym i funkcjonalnym integralną całość. Ze względu na konfigurację, położenie oraz wpis do rejestru zabytków nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, w związku z tym spełnia kryteria wynikające z w/w przepisu i istnieje możliwość zbycia jej w drodze bezprzetargowej. Zbycie działki nr 173/5 w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych składającej się z działek nr: 173/1, 173/3, 173/4 i 172, stanowiących własność nabywającej Spółki, stanowi regulację stanu prawnego zabudowanej nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

Rada Miasta Krakowa w § 4 pkt 18 uchwały Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) zastrzegła, iż do wyłącznej jej kompetencji należy zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 237 725,28 zł. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Ponadto regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Zgodnie bowiem z obowiązującą w tym zakresie procedurą, wszelkie koszty materiałów geodezyjno-kartograficznych, koszty podziału geodezyjnego, koszt wykonania operatu szacunkowego oraz wszelkie inne koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi ponosi wnioskodawca.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż powołanej na wstępie działki na rzecz IPR Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 10 % bonifikaty od jej ceny.