

**ZARZĄDZENIE Nr 7/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 03.01.2020 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 mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Generała Bohdana Zielińskiego Nr 7.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Generała Bohdana Zielińskiego Nr 7.

§ 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 mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Generała Bohdana Zielińskiego Nr 7.

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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), § 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 o powierzchni 0,1265 ha, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 81/4, położonej w obrębie P-9, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00292411/2, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym położonym przy ul. Generała Bohdana Zielińskiego Nr 7 w Krakowie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 81/4, o powierzchni 0,1265 ha, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00292411/2, położonej w obrębie P-9, jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Generała Bohdana Zielińskiego Nr 7.

Gmina Miejska Kraków nabyła udziały w ww. nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych, na podstawie czterech aktów notarialnych umów sprzedaży: Rep. A nr 9035/2001 z dnia 13.08.2001 r., Rep. A nr 7353/2001 z dnia 09.07.2001 r., Rep. A nr 8201/2001 z dnia 26.07.2001 r. oraz Rep. A nr 5173/2002 z dnia 13.06.2002 roku. Ww. umowy sprzedaży zawarte zostały zgodnie z uchwałą Zarządu Miasta Krakowa z dnia 5.04.2001 r. nr 500/2001 oraz na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa z 21.05.1993 r. nr LXXXII/539/93 w sprawie nabycia na rzecz Gminy Kraków nieruchomości pod inwestycję - zadanie inwestycyjne nr AW „Wykupy nieruchomości pod inwestycje strategiczne”.

Z uwagi na fakt, iż powyższa nieruchomość nie była przedmiotem wyłączenia, 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 „Rejon Św. Jacka- Twardowskiego”, zgodnie z którym przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną, o symbolu MN.3. Północna część przedmiotowej nieruchomości położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Nieruchomość była przedmiotem posiedzenia Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w dniu 3 listopada 2016 roku, podczas którego Zespół pozytywnie zaopiniował zbycie przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu.

Działka nr 81/4 zabudowana jest muremowanym budynkiem mieszkalno-użytkowym, o powierzchni użytkowej 245,73 m<sup>2</sup>, wybudowanym w 1936 roku. Budynek posiada 3 kondygnacje (piwnice pod całym budynkiem, wysoki parter i mansardę z częścią mieszkalną), wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, gazową oraz elektryczną, ogrzewanie c.o. indywidualne. W budynku znajdują się 3 lokale mieszkalne stanowiące obecnie pustostany i jeden lokal użytkowy, o pow. 45,03 m<sup>2</sup>, objęty umową najmu zawartą na czas nieoznaczony z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego bez podania przyczyny. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości następuje bez rozwiązania umowy najmu, zgodnie z art. 678 i 679 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. W myśl cytowanych przepisów w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania umowy najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. W przypadku umowy najmu lokalu użytkowego, która została zawarta na czas nieoznaczony, umowa może być wypowiedziana na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Z protokołu z okresowej, rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku (budowli) sporządzonego 8 czerwca 2018 r. wynika, iż stan techniczny budynku jest średni. Dla budynku nie została sporządzona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana, wykonana została natomiast „Ekspertyza budowlano-konstrukcyjna wraz z analizą opłacalności remontu

budynku mieszkalno-użytkowego przy ul. Zielińskiego 7 w Krakowie” z listopada 2012 roku, z której wynika, że remont budynku w istniejącym stanie technicznym jest nieopłacalny (nie oznacza to, że remont budynku nie jest możliwy), a w wyniku stwierdzenia dużego zużycia technicznych elementów nośnych budynku i pozostałych zaleca się rozbiórkę obiektu.

Zgodnie z opinią Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, budynek przy ul. Zielińskiego 7 w Krakowie położony na wyżej opisanej nieruchomości, nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie jest także ujęty w aktualnej gminnej ani w wojewódzkiej ewidencji zabytków, położony jest także poza układami urbanistycznymi objętymi ochroną konserwatorską. Ze względu na skromne wartości architektoniczne i zabytkowe, Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków nie będzie wnosilo uwag do ewentualnych remontów, przekształceń, czy rozbiórki ww. budynku.

Przednia część nieruchomości odgródzona jest od ul. Zielińskiego ekranami akustycznymi, podjazd wysypany żwirem, nieruchomość jest ogrodzona, w jej północnej części znajduje się studzienka kanalizacyjna, pozostała jej część jest porośnięta drzewami i krzewami. W wydanej opinii Wydział Kształtowania Środowiska poinformował o konieczności zachowania zieleni wysokiej na nieruchomości i w razie potrzeby objęcia jej właściwą pielęgnacją. Z uwagi na powyższe, w przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią, inwestor winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli z obowiązujących przepisów prawa wynika obowiązek uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew. Nieruchomość znajduje się w terenach zalewowych wód powodziowych Q1 %, z prawdopodobieństwem wystąpienia wód powodziowych 1 %, tj. raz na sto lat. Położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego, przez jej teren przechodzą przyłącza sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości dla aktualnego sposobu zagospodarowania odbywa się od ul. Zielińskiego poprzez istniejący zjazd. Warunki w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego planowanego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego na przedmiotowej nieruchomości określone zostaną na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę (w oparciu o zaproponowany przez właściciela działki sposób obsługi komunikacyjnej).

Wzdłuż północnej granicy nieruchomości znajdują się ekrany akustyczne. Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miasta Krakowa, dla należytego zabezpieczenia interesów Gminy Miejskiej Kraków, właściwym jest ustanowienie w obszarze przedmiotowej działki ograniczonego prawa rzeczowego polegającego na ustanowieniu służebności gruntowej umożliwiającej swobodny dostęp służbom technicznym do ekranów akustycznych położonych w obszarze pasa drogowego drogi publicznej kategorii powiatowej- ul. Gen Bohdana Zielińskiego (w części działek nr 81/1 i 81/3, obręb P-9, jednostka ewidencyjna Podgórze) równocześnie wzdłuż północnej granicy działki nr 81/4, obręb P-9, jednostka ewidencyjna Podgórze, celem przeprowadzania niezbędnych prac związanych z konserwacją, remontem, modernizacją, dozorem czy bieżącym usuwaniem awarii. Z uwagi na powyższe, nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do ustanowienia w umowie sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków nieodpłatnej służebności polegającej na:

- używaniu, korzystaniu oraz zaniechaniu zabudowy i dokonywania nasadzeń drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi ekranów akustycznych położonych wzdłuż północnej granicy działki nr 81/4, obręb P-9, jednostka ewidencyjna Podgórze oraz o szerokości 1,0 m w obszarze północnego naroża budynku

nr 7 przy ul. ul. Gen Bohdana Zielińskiego (na odcinku oznaczonym na załączniku graficznym stanowiącym integralną część opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa),

- na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość w celu dostępu do ekranów akustycznych przez służby eksploatacyjne Gminy Miejskiej Kraków w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, konserwacją, dozorem, usunięciem awarii oraz modernizacją obiektów ekranów akustycznych.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1 551 733,00 zł, tj. 6 314,79 zł/m<sup>2</sup> budynku. Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosiła nie mniej niż jej wartość rynkowa. Sprzedaż 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.

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 przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową i fakt, iż nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym oraz biorąc pod uwagę nieopłacalność remontu, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.