

ZARZĄDZENIE Nr 1502/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 01.07.2020 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 zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej przy ul. Potebni 7 na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie wraz z udzieleniem 60 % bonifikaty od jej ceny

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 713), 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 zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej przy ul. Potebni 7 na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie wraz z udzieleniem 60 % 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 zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej przy ul. Potebni 7 na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie wraz z udzieleniem 60 % bonifikaty od jej ceny

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 37 ust. 2 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. , poz. 65, 284, 471, 782) 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 2017 r. poz. 741), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków objętej KW KR1P/00190144/4, składającej się z działki nr 390/1 o pow. 0,1654 ha, położonej w obrębie 13 jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Potebni w Krakowie w trybie bezprzetargowym na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ceny ww. nieruchomości.

§ 2. 1. Nieruchomość szczegółowo opisaną w § 1 sprzedaje się na cele zgodne ze statutem Uczelni, w szczególności na prowadzenie działalności oświatowej, naukowej i kulturalnej.

2. Jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Położona w obrębie 13 jednostce ewidencyjnej Podgórze, przy ul. Potebni 7 nieruchomość, obj. KW KR1P/00190144/4 składająca się z działki nr 390/1 o pow. 0,1654 ha stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/II/86/93/KR z dnia 27.08.1993 r.

Akademia Muzyczna w Krakowie złożyła wniosek o nabycie w drodze bezprzetargowej ww. nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym o funkcji oświatowej.

Postępowanie wyjaśniające w tej sprawie prowadzone jest w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284, 471 i 782), który przewiduje możliwość zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości, które zbywane są na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 tj. m.in. na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

W związku z powyższym Wydział Skarbu Miasta UMK w trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego uzyskał w sprawie zbycia przedmiotowej działki pozytywną opinię Wydziału Planowania Przestrzennego, z której wynika, że wnioskowana nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszaru „Stare Podgórze – Wzgórza Lasoty” znajduje się w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem Uo.1 – o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty budowlane użyteczności publicznej z zakresu oświaty. Tamt. Wydział pozytywnie zaopiniował zamiar jej zbycia. Dodatkowo Zarząd Dróg Miasta Krakowa oraz Zarząd Zieleni Miejskiej, poinformowały, że nie wnoszą uwag odnośnie zbycia działki nr 390/1.

Stanowisko odnośnie zbycia przedmiotowej nieruchomości przedstawił również Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie, który poinformował, iż działka nr 390/1 zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608, na podstawie decyzji z dnia 26.10.1981 r. oraz na obszarze historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994r. Budynek znajdujący się na przedmiotowej działce figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Konserwator pozytywnie zaopiniował zbycie ww. działki na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował, iż nie wnosi uwag odnośnie realizacji złożonego przez Akademię Muzyczną wniosku oraz jednocześnie wskazał, że Wydział Edukacji Urzędu Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniował zagospodarowanie ww. budynku na cele oświatowe. Jak wynika z uzyskanej opinii Wydziału Edukacji w roku szkolnym 2017/2018 i 2018/2019 w budynku przy ul. Potebni 7 funkcjonowały klasy gimnazjalne zlikwidowanego w wyniku reformy oświaty Gimnazjum nr 34 włączone w strukturę Szkoły Podstawowej nr 29. Jednocześnie tamt. Wydział poinformował, iż w związku z intensywnym rozwojem mieszkalnictwa w tym rejonie, który skutkować będzie wzrostem zapotrzebowania na nowe miejsca w szkołach publicznych, w przyszłości może wystąpić konieczność uruchomienia większej liczby oddziałów klas pierwszych w Szkole Podstawowej nr 29. Zwrócił uwagę, iż zasoby lokalowe, którymi dysponuje Szkoła w budynku przy al. Dembowskiego 12 mogą okazać się niewystarczające.

W dniu 04.05.2020 r. rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 390/1 o pow. 0,1654 ha, położonej w obrębie 13 jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Potebni 7, zabudowanej budynkiem użytkowym o funkcji oświatowej o pow. użytkowej 1 518,40 m². W operacie szacunkowym wartość jej została określona na 8 290 900,00 zł (5 460,29 zł/1m²pu), w tym wartość budynku stanowi 3 740 800,00 zł a wartość gruntu stanowi 4 550 100,00 zł, tj. 2.750,97zł/1m² gruntu. W oparciu o ww. operat cena zabudowanej nieruchomości została ustalona na kwotę 9 949 080,00 zł (6 552,34 zł/1m²pu budynku), co stanowi wartość podwyższoną o 20 %. Do powyższej ceny nie dolicza się podatku VAT, ponieważ przy zbyciu gruntu zabudowanego budynkiem następuje zwolnienie od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Powyższe warunki finansowe nabycia nieruchomości komunalnej zostały przedstawione Akademii Muzycznej w Krakowie w dniu 13 maja 2020 r. W odpowiedzi na powyższe Akademia Muzyczna pismem z dnia 19 maja 2020 r. wniosła o zbycie działki nr 390/1 z zastosowaniem 60 % bonifikaty od jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W uzasadnieniu Akademia podniosła, że jest uczelnią państwową o ograniczonych możliwościach finansowych. Kupno nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Potebni 7 będzie realizowane ze środków własnych uczelni, co powoduje dodatkowe ograniczenia. Budynek stanowiący część nieruchomości wymaga istotnych prac remontowych m.in. wymiany dachu wraz z konstrukcją więźby oraz wymiany centralnego ogrzewania. To tylko niektóre działania, jakich przeprowadzenie wg Akademii jest niezbędne do przywrócenia budynkowi funkcji użytkowych i dostosowania do potrzeb Akademii. Powyższe prace będą generować wysokie koszty, które muszą zmieścić się w środkach finansowych jakimi dysponuje Akademia Muzyczna.

Dodatkowo zgodnie z § 2 statutu Akademii do jej głównych zadań należy:

- prowadzenie kształcenia na studiach, w szkołach doktorskich, na studiach podyplomowych oraz w innych formach przygotowujących do twórczej i artystycznej pracy zawodowej;
- prowadzenie działalności naukowej, w tym działalności w zakresie twórczości artystycznej, w szczególności w dyscyplinie sztuk muzycznych;
- kształcenie i promowanie kadr naukowych;
- prowadzenie działalności kulturotwórczej w społeczeństwie;
- wychowywanie studentów i doktorantów w duchu prawdy i piękna oraz ideałów humanizmu.

Swoje zadania Uczelnia realizuje w szczególności w celu upowszechniania i pomnażania osiągnięć kultury, nauki i sztuki jak i wychowywania studentów w poczuciu odpowiedzialności za państwo polskie, tradycję narodową i kulturową oraz w duchu umacniania zasad demokracji i poszanowania praw człowieka. Akademia realizuje swoje zadania autonomicznie, w zgodzie z zasadą wolności nauczania, twórczości artystycznej, badań naukowych i ogłaszania ich wyników ora z poszanowaniem zasad etycznych, dobrych praktyk i standardów międzynarodowych w zakresie kształcenia, działalności naukowej i artystycznej oraz z uwzględnieniem szczególnego znaczenia wychowawczego i społecznego nauki i sztuki.

Analiza wniosku oraz statutu Akademii Muzycznej wykazała, iż w niniejszym przypadku znajduje zastosowanie przepis art. 37 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiający zbycie działki nr 390/1 w drodze bezprzetargowej z zastosowaniem bonifikaty od ustalonej ceny zbycia nieruchomości.

W związku z powyższym możliwym było przychylenie się do prośby wnioskodawcy i zastosowanie 60 % bonifikaty od ustalonej, podanej wyżej ceny nieruchomości.

Pismem z dnia 08.06.2020 r. poinformowano Akademię o ostatecznych warunkach finansowych nabycia przedmiotowej nieruchomości stanowiących kwotę 3 979 632,00 zł - zwolnienie od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz stosownie do § 4 pkt 6 i 13 uchwały Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2017 r. poz. 741) do kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także udzielanie bonifikaty od ceny.

Dodatkowo art. 68 ust. 2 ww. ustawy przewiduje w przypadku, gdy nabywca zbędzie nieruchomości lub wykorzysta nieruchomości przeznaczone do zbycia na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnionym jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanej na wstępie działki na rzecz Akademii Muzycznej w Krakowie w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 60 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży.