

ZARZĄDZENIE Nr 1220/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24.05.2019 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, położonym w Krakowie przy ul. Krowoderskiej nr 47.

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) 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, położonym w Krakowie przy ul. Krowoderskiej nr 47.

§ 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, położonym w Krakowie przy ul. Krowoderskiej nr 47.

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), § 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) – uchwala 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, oznaczonej nr działki 93 o powierzchni 0,0362 ha, położonej w obrębie S-119, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00157832/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Krowoderskiej nr 47.

§ 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 nr działki 93 o powierzchni 0,0362 ha, położonej w obrębie S-119, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00157832/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Krowoderskiej nr 47 - na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 28 października 2013 r. Sygn. akt I Ns 602/07/S.

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 nich zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (kamienicą) zlokalizowanym w ciągu zabudowy pierzejowej przy ul. Krowoderskiej, wzniesionym w 1888 r. w stylistyce historyzmu. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 458,96 m², kubatura 3 320,00 m³. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej (konstrukcja murowana). Posiada 4 kondygnacje naziemne (parter, 1 piętro, 2 piętro, poddasze strychowe) oraz jedną podziemną – piwnice. W budynku znajduje się łącznie 7 lokali mieszkalnych (3 lokale na parterze i po 2 lokale na 1 i 2 piętrze). Budynek wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: wody zimnej i ciepłej, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, gniazd wtykowych i siły, telekomunikacyjną. Ogrzewanie większości mieszkań odbywa się w oparciu o wkłady akumulacyjne z instalacją grzewczą elektryczną 3 fazową, dwutaryfową w starych piecach węglowych. Wkłady zastosowane są w starych piecach – dla mieszkań o nr 3, 6, 5. W mieszkaniu nr 3 znajduje się dodatkowo ogrzewanie elektryczne podłogowe. Ogrzewanie podłogowe elektryczne znajduje się również w lokalu nr 7, natomiast w lokalu nr 1 jest ogrzewanie elektryczne panelowe. W mieszkaniu nr 4 znajduje się instalacja centralnego ogrzewania z pieca dwubiegunowego gazowego. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Budynek posiada podwórkę od strony północnej. Przez teren podwórka przebiega sieć kanalizacyjna.

Sprawa zagospodarowania nieruchomości została przedstawiona na posiedzeniu Zespołu Zadaniowego *ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy*. Zespół postanowił o konieczności wykwaterowania najemców i przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu. Obecnie wszyscy najemcy zostali wykwaterowani i budynek stanowi pustostan, nie jest w nim nikt zameldowany na pobyt stały lub czasowy.

Obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, figuruje natomiast w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz jest zlokalizowany na obszarze historycznego układu urbanistycznego Kleparza wpisanego do rejestru zabytków pod nr A- 648 na podstawie decyzji z dnia 25.01.1984 r. Z wytycznych konserwatorskich wynika, iż powierzchnia podwórka wyklucza wprowadzenie zabudowy oficynowej, wolnostojącej.

W wypadku kamienicy frontowej ochronie konserwatorskiej podlega bryła, kompozycja i wystrój elewacji frontowej, funkcja mieszkalna oraz zachowane elementy wystroju wnętrz (stolarka drzwiowa, stolarka bramy głównej, dekoracja sztukatorska sufitu w sieni, dekoracja malarska ścian klatki schodowej, posadzki ceramiczne, schody z drewnianą balustradą). Wymienione powyżej zabytkowe elementy wystroju wnętrz powinny być bezwzględnie zachowane i poddane konserwacji. W związku ze sprzedażą dopuszczalne jest wydzielenie odrębnych własności lokalowych, jednak wyłącznie w obrębie istniejących mieszkań. Z uwagi na ochronę pierwotnej funkcji wyklucza się natomiast możliwość wprowadzenia nowych podziałów architektonicznych, zwłaszcza mających na celu zagęszczenie lokali. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do uzgodnienia wszelkich zamierzeń budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr XL/701/16 z dnia 30 marca 2016 r. Rada Miasta Krakowa postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz”. Sporządzanie ww. planu miejscowego znajduje się na etapie ponownego opiniowania i uzgadniania ustawowego. W projekcie planu miejscowego przekazanym do ponownego opiniowania i uzgodnień (edycja: marzec 2019 r.) - przedmiotowa działka znajduje się w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.18), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały następujące parametry:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 - 4,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m.

W projekcie planu zostaną zapisane niżej wymienione wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) ustala się zakaz podnoszenia górnej krawędzi elewacji frontowej budynku;
- 2) dopuszcza się podniesienie kalenicy, przy zachowaniu maksymalnie 35° nachylenia frontowej połaci dachu;
- 3) dopuszcza się podniesienie górnej krawędzi elewacji tylnej budynku frontowego.

Zważywszy na wyżej przywołane ustalenia zawarte w projekcie planu oraz obecne zainwestowanie działki, ewentualna nadbudowa będzie możliwa poprzez podniesienie kalenicy, przy zachowaniu maksymalnie 35° nachylenia frontowej połaci dachu oraz poprzez podniesienie górnej krawędzi elewacji tylnej budynku na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W północno-wschodniej części działki nr 93 obr. 119 Śródmieście wyznaczona została strefa zieleni, dla której przewidziano następujące dodatkowe ustalenia:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %;
- 2) nakaz ochrony i/lub kształtowania zieleni wysokiej lub niskiej;
- 3) zakaz budowy budynków, za wyjątkiem parkingów i miejsc postojowych układzie podziemnym;
- 4) dopuszczenie; nowych nasadzeń i uzupełnienia zieleni oraz lokalizacji placów zabaw.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz” stanie się przepisem gminnym po jego uchwaleniu przez Radę Miasta Krakowa i po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Zgodnie z harmonogramem zakończenie prac planistycznych nastąpi nie wcześniej niż w II połowie 2019 r. Na obecnie podany termin może wpływać ponowienie procedury planistycznej mogącej wynikać m.in. z nieuzyskania opinii i uzgodnień, rozpatrzenia uwag, wprowadzenia zmian przez Rady Miasta Krakowa oraz nieprzewidywalnych okoliczności tj. np. zmian w przepisach prawa.

Nieruchomość w stanie istniejącym posiada obsługę komunikacyjną wyłącznie w zakresie dojścia pieszego, bezpośrednio z drogi publicznej – ul. Krowoderskiej. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla ewentualnego zamierzenia inwestycyjnego na przedmiotowej nieruchomości, zostaną określone na etapie wydawania przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa odpowiednich, przewidzianych prawem opinii i uzgodnień dla ściśle określonego zamierzenia inwestycyjnego planowanego na nieruchomości.

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.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2 168 300,00 zł. tj, 4724,22 zł/m². Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosiła nie mniej niż jej wartość rynkowa.

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 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na stan techniczny budynku wymagający przeprowadzenia remontu oraz przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.