

ZARZĄDZENIE Nr 458/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20 lutego 2023 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, położonej na Bieńczyckim Placu Targowym, składającej się z działki nr 430/13, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) – 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 zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, położonej na Bieńczyckim Placu Targowym, składającej się z działki nr 430/13, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, położonej na Bieńczyckim Placu Targowym, składającej się z działki nr 430/13, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 37 ust. 3a pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, położonej na Bieńczyckim Placu Targowym, składającej się z działki nr 430/13 o pow. 0,0045 ha, obręb 9 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej KW KR1P/00186774/8, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, w związku z faktem, iż o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości ubiegają się jej dotychczasowi użytkownicy wieczysti.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00186774/8, składająca się z działki ewidencyjnej nr 430/13 o pow. 0,0045 ha, położona w obrębie 9 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na Bieńczyckim Placu Targowym w Krakowie, stanowi własność Miasta Kraków i pozostawała w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych do dnia 28.05.2022r.

Dotychczasowi użytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości, tj. Pani Małgorzata Seweryn i Pan Paweł Seweryn w udziale 500/1000 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz Państwo Agnieszka Gawron, Grażyna Filosek, Adam Filosek i Artur Filosek w łącznych udziałach 500/1000 części wystąpili z wnioskiem o przedłużenie okresu trwania użytkowania wieczystego na kolejny okres.

Jak wynika z treści ww. księgi wieczystej KW KR1P/00186774/8 prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 430/13 zostało ustanowione w latach 80-tych ubiegłego stulecia na okres 40 lat tj. do dnia 28.05.2022 r. z przeznaczeniem pod budowę pawilonu usługowego.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana segmentem dwukondygnacyjnego pawilonu handlowego w zabudowie szeregowej. Jak wynika z oświadczeń z dnia 21.11.2022r. oraz z dnia 17.11.2022r. przedmiotowy pawilon został wzniesiony z własnych środków finansowych wnioskodawców.

Zgodnie z § 2 art. 236 Kodeksu cywilnego użytkownik wieczysty w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

W celu stwierdzenia, czy w tym przypadku taki interes społeczny nie zachodzi tut. Wydział zobowiązany jest, zgodnie z obowiązującymi procedurami, przeprowadzić stosowne postępowanie wyjaśniające, w tym uzyskać opinie merytorycznie właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych odnośnie ewentualnych zamierzeń strategicznych względem przedmiotowej nieruchomości.

W związku z faktem, iż kompletny wniosek w sprawie przedłużenia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości złożony został w dniu 14.04.2022 r., postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie nie zakończyło się przed datą wygaśnięcia tego prawa (28.05.2022 r.). Tym samym wniosek o przedłużenie czasookresu trwania tego prawa nie mógł zostać rozpatrzony pozytywnie.

Zgodnie jednak z art. 37 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899, z 2022r. poz. 1846, 2185) w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca. Jednocześnie art. 71 ust. 5 pkt 2 stanowi, iż pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie przedłużenia okresu trwania prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uzyskano następujące opinie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

Wydział Planowania Przestrzennego:

Obszar stanowiący przedmiot wniosku podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce – Plac Targowy” zatwierdzonego uchwałą nr LXXXVII/799/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 6, poz. 93 z 14 stycznia 2002r.), zgodnie z którym znajduje się w terenach usług komercyjnych oznaczonych symbolem 03.UC.

Po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym tamt. Wydział nie wykluczył możliwości przedłużenia okresu trwania prawa użytkowania wieczystego działki nr 430/13, obręb 9, jednostka ewidencyjna Nowa Huta na kolejny okres 40 lat.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa:

Tamtejszy Zarząd poinformował, że na przedmiotowej działce nie prowadzi zadań inwestycyjnych i nie jest ona zajęta pod drogi zarządzane przez tamtejszą Jednostkę. W związku z powyższym tamtejszy Zarząd nie wniósł uwag w zakresie swoich kompetencji.

Zarząd Inwestycji Miejskich:

Nie wniósł uwag w sprawie możliwości przedłużenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 430/13, obr 9 jednostka ewidencyjna Nowa Huta położonej na Bieńczyckim Placu Targowym na kolejny 40-letni okres. Jednocześnie poinformował, że aktualnie nie realizuje ani nie planuje realizacji żadnych inwestycji związanych bezpośrednio z terenem, obejmującym wymienioną powyżej działkę.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 19.09.2022 r. określił wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 50 164,00 zł, tj. 1114,75 zł za 1 m² gruntu, natomiast wartość znajdujących się na gruncie części składowych (pawilon handlowy) na kwotę 320 773,00 zł. W oparciu o ww. operatę cena netto działki nr 430/13 została ustalona na kwotę 60 196,80 zł, tj. 1 337,70 zł/m² gruntu, zatem cena netto ww. działki została podwyższona o 20 % wartości. Jednocześnie odstępuje się od pobrania ceny części składowych nieruchomości, tj. pawilonu handlowego znajdującego się na przedmiotowej działce, z uwagi na fakt, iż stanowią one własność nabywających, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami z dnia 21.11.2022r. oraz 17.11.2022r. W związku z faktem, iż od wygaśnięcia użytkowania wieczystego ww. nieruchomości nie upłynęły 3 lata, w niniejszej sprawie nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu zawarcia kolejnej umowy użytkowania wieczystego. Natomiast opłaty roczne z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w stawce 3 % ceny netto działki stanowią kwotę 1 805,90 zł, plus podatek VAT w stawce 23 % tj. 415,36 zł (brutto 2 221,26 zł) i płatne są do 31 marca każdego roku kalendarzowego

Mając na względzie przepis art. 37 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także uwzględniając uzyskane opinie merytorycznie właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych uzasadnionym jest w niniejszym przypadku zwolnienie przedmiotowej nieruchomości z obowiązku zbycia w drodze przetargu i oddanie w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat działki nr 430/13 o pow. 0,0045 ha, położonej w obrębie 9 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na Bieńczyckim Placu Targowym w Krakowie na rzecz jej dotychczasowych użytkowników wieczystych, na cel zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce-Plac Targowy” tj. usług komercyjnych.