

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działka nr 75, o pow. 0,0871 ha, obr. 61, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00098629/3, zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Studenckiej 14, jest własnością w udziale 61/200 części Gminy Miejskiej Kraków na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 27 sierpnia 2013 r. sygn. akt I Ns 593/12/S oraz osób fizycznych w pozostałych częściach.

Współwłaściciele nieruchomości złożyli wniosek sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału Gminy Miejskiej Kraków w prawie własności wyżej opisanej nieruchomości na ich rzecz.

Dysponowanie nieruchomościami, w których Gmina Miejska Kraków posiada udziały, poza normami zawartymi w Kodeksie cywilnym została uregulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026r. poz. 399), zgodnie z którymi nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, jego zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Ponadto zgodnie z treścią § 9 ust. 2 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, nabywcę udziałów Gminy Miejskiej Kraków wyłania się w trybie przetargowym, od którego można odstąpić w sytuacji, gdy zbycie udziału ma nastąpić na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie sprzedaży udziału w wyżej opisanej nieruchomości, uzyskano opinie właściwych merytorycznie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

Jak ustalono, działka nr 75, obr. 61, jednostka ewidencyjna Śródmieście, podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowy Świat”, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/575/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 21 maja 2025 r., poz. 3258) i znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MW/U.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

Zgodnie z informacją przekazaną przez **Wydział Mieszkalnictwa** budynek usytuowany przy ul. Studenckiej 14 w Krakowie jest wyłącznie budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się 13 lokali. **Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie** pełni funkcję wynajmującego dla lokali mieszkalnych nr 4, 5, 5b oraz 6, które są obecnie pustostanami. Pozostałe lokale mieszkalne pozostają w wyłącznej dyspozycji współwłaścicieli. W opinii tamt. Wydziału zasadnym jest zbycie udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Kamienica została wybudowana w latach 1892-1893. Stan techniczny poszczególnych elementów i lokali jest zróżnicowany. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy są w złym stanie technicznym – do kapitalnego remontu. Pozostałe lokale mieszkalne, którymi dysponują inni niż Gmina współwłaściciele są w stanie dobrym lub bardzo dobrym.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa poinformował, że na przedmiotowej działce nie prowadzi zadań inwestycyjnych, działka nie jest zajęta pod drogi zarządzane przez tamt. Jednostkę.

Zarząd Zieleni Miejskiej poinformował, iż ze względu na zagospodarowanie działki nie wnosi uwag w przedmiocie zbycia udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Inwestycji Miejskich nie realizuje ani nie planuje inwestycji związanych z terenem obejmującym ww. działkę i nie wnosi uwag do postępowania w sprawie zbycia udziału Gminy Miejskiej Kraków.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwoleniem nr RD-1.5173.36.2023AT.2 z dnia 13 lutego 2024 r. zezwolił Gminie Miejskiej Kraków na zbycie udziału w nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Studenckiej 14 jednocześnie informując, iż planowana do zbycia nieruchomość zlokalizowana jest na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy d. IV dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Piasek” wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1446/M, na podstawie decyzji z dnia 15 października 2015 r. Kamienica przy ul. Studenckiej 14 w Krakowie wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomości pod numerem A-294 na podstawie decyzji z dnia 8 kwietnia 1968 r. sygn. K1.V.680/197/68. Zgodnie z treścią ww. decyzji do rejestru zabytków indywidualnie wpisano budynki, bez nieruchomości gruntowej.

Nie stwierdzono, aby toczyły się postępowania mające na celu podważenie podstawy nabycia udziału w tej nieruchomości przez Gminę, a przeprowadzona analiza nie wykazała istnienia jakichkolwiek ograniczeń, uniemożliwiających przeznaczenie przez Gminę Miejską Kraków do sprzedaży udziału w tej nieruchomości, w szczególności w trybie bezprzetargowym na rzecz innych współwłaścicieli.

W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 18 listopada 2024 r., którego aktualność została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 28 listopada 2025 r., wartość udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 61/200 części w prawie własności przedmiotowej działki została określona na kwotę 4 748 240 zł (słownie: cztery miliony siedemset czterdzieści osiem tysięcy dwieście czterdzieści złotych 00/100).

Na podstawie ww. operatu stosownie do art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalona została cena zbycia udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 61/200 części tej nieruchomości w kwocie 4 985 652 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100) – cena udziału po prowadzonych negocjacjach stanowi ostatecznie wartość podwyższoną o 5 %. Zgodnie z uzyskaną interpretacją podatkową przedmiotowa transakcja sprzedaży będzie podlegać zwolnieniu z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Współwłaściciele wyrazili wolę nabycia przedmiotowego udziału w prawie własności gruntu na ww. warunkach finansowych. Jednocześnie zwrócili się o zastosowanie bonifikaty w wysokości 10 %. W uzasadnieniu swojego wniosku wskazali na wpis przedmiotowej nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków oraz na konieczność wykonania rozległych działań remontowych zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, awizując okoliczność poniesienia kosztów z tym związanych przez potencjalnych nabywców udziału Gminy Miejskiej Kraków.

Art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwala na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków. Bonifikata jest przyznawana na wniosek nabywcy i wynosi 50 % ceny sprzedaży. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

W świetle zasad racjonalnego gospodarowania nieruchomościami zasadnym jest obniżenie wysokości bonifikaty do 5 % ceny nieruchomości. Zasady takie w odniesieniu do wysokości bonifikat są stosowane w przypadku zbywania nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków w drodze przetargu.

Przy zastosowaniu bonifikaty wynoszącej 5 %, cena sprzedaży udziału Gminy Miejskiej Kraków wyniosłaby 4 736 369,40 zł (słownie: cztery miliony siedemset trzydzieści sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych 40/100).

Wobec powyższego, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przedmiotowa uchwała powoduje zwiększenie dochodów Gminy. Jednocześnie nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.