UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działki nr 284/6, 284/9, 284/11, o łącznej pow. 14,1427 ha, obr. 88, jednostka ewidencyjna Podgórze objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00352848/3. Działka nr 284/6 jest niezabudowana. Działka nr 284/9 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym, pełniącym funkcję restauracji. Działka nr 284/11 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym, pełniącym funkcję Głównego Domu Zdrojowego oraz budynkiem kotłowni gazowej, stacji transformatorowej, budynkiem obudowy tzw. „Źródła Głównego". Nieruchomość jest własnością Gminy Miejskiej Kraków na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 9 maja 2006 roku, znak RR.VIII.KM.7723-1-47-06 i decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 września 2007 roku nr GS-03.ES.72240-3-5/06 została oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Uzdrowiska Kraków Swoszowice Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Kąpielowej 70.

Użytkownik wieczysty złożył wniosek-żądanie sprzedaży prawa własności wyżej opisanej nieruchomości.

Podstawą żądania użytkownika wieczystego są przepisy art. 198g-198l ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Normy te, zawarte w dziale VIa ustawy, pt. „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego", nakazują sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli nieruchomość spełnia ustawowe przesłanki zbycia w powyższym trybie.

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

Wydział Planowania Przestrzennego UMK pismem z dnia 2 lipca 2026 roku wskazał, że działki nr 284/6, 284/9, 284/11 obr. 88 Podgórze podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swoszowice Uzdrowisko" zatwierdzonego uchwałą nr XII/130/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. i zmienionego uchwałą nr LXXIX/1181/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r. gdzie znajdują się w:
- dz. nr 284/6 w obszarze oznaczonym na rysunki planu symbolem 1LU/ZP - tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego,
- dz. nr 284/9 w obszarze oznaczonym na rysunki planu symbolem 3LU/ZP - tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego oraz 1KDD - tereny ulic dojazdowych (klasy D),
- dz. nr 284/11 w obszarze oznaczonym na rysunki planu symbolem 1LU/ZP, 4LU/ZP i 5LU/ZP - tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego, 1KDX - tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych, 1WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 1KDD - tereny ulic dojazdowych (klasy D), 1KX - tereny wydzielonych ciągów pieszych, 1ZL – teren lasu oraz 2ZP, 3ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzecznego „Wilga".

Zarząd Dróg Miasta Krakowa pismem z dnia 9 kwietnia 2026 roku, poinformował, że na przedmiotowej działce nie prowadzi zadań inwestycyjnych, nie jest też ona zajęta pod pas drogowy drugi publicznej.

Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza UMK pismem z dnia 20 maja 2025 roku poinformował, iż nie wnosi uwag do ww. postępowania.

Pismem nr RD-I.5173.11.2026.AW z dnia 25 maja 2026 roku Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, że przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-675 na podstawie decyzji z dnia 06.02.1985 r., zmienionej decyzją z dnia 06.05.2008 r., jako część Zespołu Uzdrowiska w Swoszowicach. Zgodnie z treścią ww. decyzji do rejestru zabytków wpisano Główny Dom Zdrojowy, Restaurację „Parkowa", willę „Szwajcarka", obudowę źródła oraz park w

granicach dz. ew. nr 344/4, 344/6, 344/10 obręb 90 Podgórze, dz. ew. nr 284/2, 284/3, 284/6, 284/8, 284/9, 284/10 obręb 88 Podgórze.
Na nieruchomości przewidzianej do sprzedaży znajduje się budynek dawnych łazienek zdrojowych, Restauracja „Parkowa", obudowa źródła zdroju głównego „Napoleon" oraz rozległy teren parku. Przedmiotowa sprzedaż nie wpłynie ujemnie na możliwość sprawowania nadzoru konserwatorskiego- nadal wszelkie prace będą wymagały pozwolenia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
W związku z powyższym, Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaopiniował pozytywnie sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki nr 284/6, 284/9, 284/11 (powstałej z podziału działki nr 284/10), obr. 88, jedn. ewid. Podgórze w Krakowie jako niemającej negatywnego wpływu na zabytkowy Zespół Uzdrowiska w Swoszowicach.

Przeprowadzona analiza wykazała, że nie występuje żadne z ustawowych wyłączeń, wykluczających sprzedaż nieruchomości w powyższym trybie, zawartych w art. 198g ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z przeprowadzonej analizy stanu prawnego oraz faktycznego przedmiotowej nieruchomości wynika, iż użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 284/6, 284/9, 284/11, obr. 88, jednostka ewidencyjna Podgórze.

W operacie szacunkowym wykonanym w dniu 11 czerwca 2026 roku przez rzeczoznawcę majątkowego wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 17 886 273,00 zł (słownie: siedemnaście milionów osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote 00/100).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego (§3 uchwały nr CXIX/3248/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2023 r. *w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych osobom fizycznym,* Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6775), cena sprzedaży wynosi:

a) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,

b) w przypadku rozłożenia ceny na raty - dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,

przy czym stawka procentowa wynosi 1 % wartości nieruchomości i wynika z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zatem cena sprzedaży z uwzględnieniem wartości nieruchomości wynosi:

a) w przypadku sprzedaży w formie jednorazowej – 3 577 254,60zł (słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote 60/100),

b) w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty – 4 471 568,25zł (słownie: cztery miliony czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem złotych 25/100).

Użytkownik wieczysty wyraził wolę nabycia prawa własności gruntu na ww. warunkach finansowych. Jednocześnie zwrócił się o zastosowanie maksymalnej bonifikaty ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków.

Art. 68 ust. 3 cytowanej ustawy zobowiązuje właściciela gruntu do udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli nabywca zwróci się z wnioskiem o jej udzielenie. Ustawowa stawka bonifikaty wynosi 50 % ceny sprzedaży. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Cena sprzedaży przy zastosowaniu ustawowej bonifikaty, wynoszącej 50 %, w zależności od sposobu uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywców, wynosiłaby odpowiednio:

a) w przypadku sprzedaży w formie jednorazowej – 1 788 627,30zł (słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwadzieścia siedem złotych 30/100),

b) w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty – 2 235 784,12zł (słownie: dwa miliony dwieście trzydzieści pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote 12/100).

W świetle zasad racjonalnego gospodarowania nieruchomościami zasadnym jest obniżenie wysokości bonifikaty z 50 % 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 wynosi:

a) w przypadku sprzedaży w formie jednorazowej – 3 398 391,87zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 87/100),

b) w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty – 4 247 989,84zł (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 84/100).

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są zależne od sposobu uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywców. W przypadku jednorazowego wniesienia ceny sprzedaży, kwota bonifikaty wyniesie 178 862,73zł (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote 73/100). W razie rozłożenia ceny sprzedaży na raty, kwota bonifikaty wyniesie 223 578,41zł (słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt osiem złotych 41/100).

Wobec powyższego, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przedmiotowa uchwała powoduje zwiększenie dochodów Gminy ze względu na zmniejszenie wysokości bonifikaty. 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.

Zarządzenie jest jawne.