ZARZĄDZENIE NR 565/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 8 kwietnia 2004 r.

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa dotyczącego wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem frontowym wpisanym do rejestru zabytków i budynkiem oficyny, położonych przy ulicy Rękawka 15/ Krakusa 1 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) - zarządza się, co następuje:

§1

Postanawia się przyjąć projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 339 o powierzchni 0.0573 ha, położonej w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW 227741, zabudowanej budynkiem frontowym wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A-1092 i budynkiem oficyny, który nie jest wpisany do rejestru zabytków przy ulicy Rękawka 15/ Krakusa 1 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Projekt

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków,zabudowanej budynkiem frontowym wpisanym do rejestru zabytków i budynkiem oficyny, położonych przy ulicy Rękawka 15/ Krakusa 1 oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Dz.U. Nr 23 poz. 220, Dz.U. Nr 62 poz. 558, Dz.U. Nr 113 poz. 984, Dz.U. Nr 153 poz. 1271, Dz.U. Nr 214 poz.1806, z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717, Dz.U. Nr 162 poz. 1568), § 4 pkt 5 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 339 o powierzchni 0.0573 ha, położonej w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW 227741, zabudowanej budynkiem frontowym wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A-1092 i budynkiem oficyny nie wpisanym do rejestru zabytków przy ulicy Rękawka 15/ Krakusa 1.

§2

Wyraża się zgodę na udzielenie 20 % bonifikaty od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustalonej w wyniku przetargu.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działki 339 o powierzchni 0,0573 ha, położonej w obrębie 13 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW Nr 227741. Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość w drodze zasiedzenia, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Miasta Krakowa z dnia 22.05.1957 r. Sygn.akt.II Ns I 552/57. Wobec tego w odniesieniu do wyżej wymienionej nieruchomości nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela.

Opisana wyżej nieruchomość zabudowana jest budynkiem frontowym i budynkiem oficyny, które mają charakter mieszkalny.

Budynek frontowy wzniesiony w 1877 r. został rozbudowany w roku 1890. Na podstawie decyzji Nr l.dz.PSOZ-IV/146/98 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 2.11.1998 r. został wpisany do rejestru zabytków pod Nr A – 1092, w granicach działki nr 339. Jest to budynek murowany, jednopiętrowy, podpiwniczony pod częścią zachodnią. Od północy na wysokości piętra znajduje się ganek komunikacyjny, dobudowany w latach 60-tych. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 375,66 m², powierzchnia zabudowy wynosi 326,54 m², a kubatura 3080 m^3.

Budynek oficyny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, nie jest jednak wpisany do rejestru zabytków. Jest budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Od podwórka znajdują się dwa niezależne wejścia do pomieszczeń parteru, na piętro prowadzi zewnętrzna stalowa klatka schodowa z wejściem na taras. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 194,08 m², powierzchnia zabudowy wynosi 157,39 m², natomiast kubatura 1445 m^3.

Opisane wyżej budynki są w bardzo złym stanie technicznym. W lipcu 1996 r. Biuro Usług Projektowych Budowlano-Instalacyjnych na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych wykonało opinię geotechniczną oraz konstrukcyjną dotyczącą budynków, która wykazała, iż z uwagi na naruszenie równowagi statycznej podłoża nastąpiły duże uszkodzenia budynków, w związku z tym budynki nie kwalifikują się do kapitalnego remontu. Zdaniem ekspertów budynki winny zostać przeznaczone do śmierci technicznej. Biorąc powyższe pod uwagę, Wydział Nadzoru Budowlanego w dniu 18 grudnia 1998 r. wydał decyzję Nr NB-03.7362-831-293/98 nakazującą opróżnienie wszystkich pomieszczeń budynku frontowego i oficyny z ludzi i mienia oraz skuteczne zabezpieczenie budynków przed dostępem osób niepowołanych i umieszczenie na nich zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie jego użytkowania.

Z uwagi na postępującą degradację powodującą stan zagrożenia katastrofą budowlaną, oraz biorąc pod uwagę wnioski wynikające z opinii ekspertów odnośnie ograniczonych możliwości remontu budynków, zwrócono się do Ministerstwa Kultury o wydanie decyzji o wykreśleniu budynku frontowego z rejestru zabytków Miasta Krakowa, co umożliwiłoby podjęcie działań zmierzających do wyburzenia zarówno budynku frontowego, jak i budynku oficyny.

Ministerstwo Kultury zleciło Krajowemu Ośrodkowi Badań i Dokumentacji Zabytków opracowanie specjalistycznej opinii, w celu określenia czy w świetle art. 16 ust.1, obowiązującej wówczas ustawy o ochronie dóbr kultury zachodzą okoliczności uzasadniające skreślenie tego obiektu z rejestru zabytków. Opinia wykonana w dniu 17 marca 2003 r. potwierdziła zakres uszkodzeń budynku opisany w dokumentacji technicznej z 1996 r. jednakże stwierdzono, że w obiekcie nie występują uszkodzenia świadczące o nieodwracalnej destrukcji ścian i układu nośnego obiektu. Pęknięcia murów i rysy spowodowane osiadaniem północno-wschodniej części budynku od strony ul. Krakusa, ustabilizowały się na przestrzeni

ostatnich kilku lat. Stwierdzono, iż budynek pomimo złego stanu technicznego nie utracił wartości zabytkowych i nadal posiada dużą wartość artystyczną, naukową i historyczną, a skala obecnych destrukcji nie uzasadnia skreślenia budynku z rejestru zabytków.
Biorąc powyższe pod uwagę decyzją Nr DN-EB-500-19/M-Kraków/03 z dnia 19 maja 2003 r. Minister Kultury odmówił skreślenia budynku frontowego przy ul. Rękawka 15, z rejestru zabytków.

Z uwagi na stan techniczny budynków konieczne jest szybkie wykonanie remontu kapitalnego. Wraz z remontem zabytkowego budynku frontowego możliwa jest modernizacja i adaptacja jego wnętrz a także połączenie budynku frontowego z oficyną poprzez zabudowę podwórka, pod warunkiem bezwzględnego zachowania istniejącej bryły budynku frontowego oraz konserwacji stylowego wystroju elewacji fasad budynku frontowego i budynku oficyny od ul. Krakusa.

Zły stan techniczny budynków oraz nieopłacalność remontu kapitalnego uzasadniają sprzedaż tej nieruchomości.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie nr 26/04 z dnia 12 lutego 2004 r. zezwalając Gminie Miejskiej Kraków na sprzedaż zabytkowego budynku położonego przy ul. Rękawka 15, pod warunkiem umieszczenia we wszystkich dokumentach związanych z przejęciem nieruchomości, iż budynek w całości jest wpisany do rejestru zabytków i wszelkie działania odnośnie eksploatacji i utrzymania nieruchomości muszą być zgodne z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami) zbycie tej nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 14 stycznia 2004 r. wartość rynkowa całej nieruchomości położonej przy ulicy Rękawka 15/Krakusa 1, wynosi 610 332 zł, w tym wartość budynku frontowego – 288 679 zł, budynku oficyny - 92 861 zł natomiast wartość gruntu 288 792 zł.

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną w wyniku przetargu obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać zmieniona za zgodą Rady Miasta Krakowa.

Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu starego Podgórza u stóp Wzgórza Lasoty uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 20 % ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków ustalonej w wyniku przetargu.

Przy zastosowaniu ustawowej 50 % bonifikaty dochd ze sprzedaży tej nieruchomości może wynosić około351 597 zł natomiast stosując bonifikatę 20 % dochód ze sprzedaży twej nieruchomości może wynosić około506 838 zł.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków oraz konieczność pilnego wykonania remontu kapitalnego wyraża się zgodę na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Rękawka 15/ Krakusa 1 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zastosowaniem 20 % bonifikaty w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.