

**ZARZĄDZENIE NR 2413/2005
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20 grudnia 2005 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 będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, stanowiącej zespół dworsko - parkowy w Ruszczy, przy ul. Rusieckiej 13.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, o łącznej powierzchni 2,0563 ha, składającej się z działek oznaczonych nr: 17 o powierzchni 0,8243 ha, 18 o powierzchni 0,0583 ha, 19 o powierzchni 0,1806 ha, 23/3 o powierzchni 0,0465 ha, 301/2 o powierzchni 0,0883 ha, objętych KW 234214, 21 o powierzchni 0,1640 ha, objętej KW 233574, 24 o powierzchni 0,6943 ha, objętej KW 229843, położonej w obrębie 21, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, stanowiącej zespół dworsko - parkowy w Ruszczy przy ul. Rusieckiej 13.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, stanowiącej zespół dworsko - parkowy w Ruszczy, przy ul. Rusieckiej nr 13.

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. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, § 4 pkt 5 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz uchwałą Nr LXXVII/767/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 maja 2005r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003r. 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 będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, o łącznej powierzchni 2,0563 ha, składającej się z działek oznaczonych nr: 17 o powierzchni 0,8243 ha, 18 o powierzchni 0,0583 ha, 19 o powierzchni 0,1806 ha, 23/3 o powierzchni 0,0465 ha, 301/2 o powierzchni 0,0883 ha, objętych KW 234214, 21 o powierzchni 0,1640 ha, objętej KW 233574, 24 o powierzchni 0,6943 ha, objętej KW 229843, położonej w obrębie 21, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, stanowiącej zespół dworsko – parkowy w Ruszczy przy ul. Rusieckiej nr 13.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 2,0563 ha, składającej się z działek oznaczonych nr: 17 o powierzchni 0,8243 ha, 18 o powierzchni 0,0583 ha, 19 o powierzchni 0,1806 ha, 23/3 o powierzchni 0,0465 ha, 301/2 o powierzchni 0,0883 ha, objętych KW 234214, 21 o powierzchni 0,1640 ha, objętej KW 233574, (zabudowanej budynkiem dawnego dworu), 24 o powierzchni 0,6943 ha, objętej KW 229843, położonej w obrębie 21, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej na podstawie art. 2 ust. 3 dekretu PKWN z dnia 6 września 1944r. Wobec powyższego do przedmiotowej nieruchomości nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela. Jak ustalono w Małopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Krakowie nie toczy się postępowanie rewindykacyjne odnośnie przedmiotowej nieruchomości.

Obszar w skład którego wchodzi opisana wyżej nieruchomość nie jest objęty aktualnie obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa nieruchomość położona jest w obszarze zieleni publicznej ZP oraz w terenie o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN). W bezpośrednim sąsiedztwie tej nieruchomości znajduje się zabytkowy gotycki kościół, zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, pawilon handlowy, niewielka firma produkcyjna oraz tereny rolne.

Nieruchomość zabudowana jest murem, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem dawnego dworu Popielów, pochodzącym z II połowy XIX wieku. Obiekt jest nieużytkowany, w złym stanie technicznym. Budynek w zasadniczej bryle jest parterowy ze skrzydłem piętrowym. Nie posiada wodociągu kanalizacji i gazu. Brak jest stolarki okiennej i drzwiowej, brak podłóg. Występują duże ubytki w ścianach działowych i liczne ubytki w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych. Strop nad częścią parteru jest ugięty, grozi zawaleniem. Powierzchnia użytkowa budynku (bez przyziemia) wynosi $\approx 374,3 \text{ m}^2$, kubatura $\approx 5632 \text{ m}^3$.

We wschodniej części budynku znajdowały się dwa lokale mieszkalne. Z uwagi na zły stan techniczny budynku zagrażający życiu i zdrowiu, najemcom lokali mieszkalnych zostały dostarczone lokale zamienne.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, jednakże całe założenie dworsko-parkowe ujęte jest w ewidencji konserwatorskiej. Wobec tego wszelkie prace remontowe i modernizacyjne w obiekcie winny być uzgodnione z Konserwatorem zabytków.

Zgodnie z opinią konserwatorską wydaną w dniu 2 grudnia 2005 r. obiekt nadaje się do adaptacji do nowych funkcji, które nie wiązałyby się z przekształceniem bryły architektonicznej. Z uwagi na zły stan techniczny dopuszcza się częściową wymianę substancji: stropów, więźby i pokrycia dachowego oraz stolarki (z powtórzeniem jej formy podziałów i profili). Dopuszcza się zmianę układu wnętrza, przy zachowaniu ogólnej dyspozycji przestrzennej. Remont wiązać się powinien z konserwacją wystroju elewacji i detalu architektonicznego. Budynek mógłby pełnić funkcje mieszkalne (zgodnie

z pierwotnym przeznaczeniem), hotelowo – gastronomiczne (jako mały motel), reprezentacyjno – recepcyjne (ośrodek konferencyjny), biurowe. Może być także wykorzystany na ośrodek kultury, siedzibę instytucji itp.

Dwór otoczony jest pozostałością dawnego parku w stylu angielskim, w którym występują liczne drzewa ozdobne dużej wartości dendrologicznej i krajobrazowej. Niektóre egzemplarze są starsze niż obecny dwór (m.in. lipy, buki i dęby o pokroju piramidalnym).

Należy zachować relikty starodrzewia, a założenie dworsko - parkowe rekultywować w oparciu o odrębny projekt konserwatorski.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku, oraz wysokie koszty przeprowadzenia remontu Wydziału – Mieszkalnictwa, Edukacji oraz Kultury i Dziedzictwa Narodowego Urzędu Miasta Krakowa nie wyraziły zainteresowania jego zagospodarowaniem.

Z analizy opłacalności remontu i modernizacji opracowanej na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych przez Biuro Usług Projektowych w sierpniu 2004 r. jednoznacznie wynika nieopłacalność remontu tego budynku.

Z uwagi na powyższe brak jest uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym określił wartość nieruchomości na kwotę 658 598,00 zł, w tym wartość budynku na kwotę 205 801,00 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

Uzasadnione jest zatem wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej zespół dworsko- parkowy w Ruszczy położony przy ul. Rusieckiej 13, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.