

ZARZĄDZENIE NR 100/2006
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 16 stycznia 2006 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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy Al. 29 Listopada nr 31, zabudowanej zabytkowym budynkiem dawnej „Rogatki Miejskiej” oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej nr działki 147 o powierzchni 0,0302 ha, objętej KW 157714, położonej w obrębie 7 jednostka ewidencyjna Śródmieście przy Al. 29 Listopada nr 31, zabudowanej zabytkowym budynkiem dawnej „Rogatki Miejskiej” oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§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 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy Al. 29 Listopada nr 31, zabudowanej zabytkowym budynkiem dawnej „Rogatki Miejskiej” 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. 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, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 oraz z 2005r. Nr 172, poz. 1441), § 4 pkt 5 i 18 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, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wpisanej do rejestru zabytków pod Nr A-1047, oznaczonej nr działki 147 o powierzchni 0,0302 ha, objętej KW 157714, położonej w obrębie 7 jednostka ewidencyjna Śródmieście przy Al. 29 Listopada nr 31, zabudowanej budynkiem dawnej „Rogatki Miejskiej”.

§ 2

Wyraża się zgodę na udzielenie 30 % 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 147 o powierzchni 0,0302 ha, objętej KW 157714, położonej w obrębie 7 jednostka ewidencyjna Śródmieście, przy Al. 29 Listopada nr 31, wpisanej do rejestru zabytków pod Nr A-1047.

Opisana wyżej nieruchomość nie była przedmiotem wywłaszczenia, jak również przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów opisanych w art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

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 kategorii terenów zieleni publicznej – ZP.

Przedmiotowa nieruchomość pozostaje aktualnie w trwałym zarządzie Zarządu Cmentarza Komunalnych ustanowionym na czas nieoznaczony w celu wykonywania jego zadań statutowych, tj. utrzymania Cmentarza Rakowickiego. ZCK jednakże nie jest zainteresowany wykorzystywaniem nieruchomości na cele działalności statutowej i złożył wniosek o wygaszenie trwałego zarządu. Trwały zarząd ustanowiony na rzecz ZCK zostanie w związku z tym wygaszony w przypadku ustalenia w wyniku przetargu nabywcy nieruchomości.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny obiekt w chwili obecnej jest nieczynny i zabezpieczony przed wstępem osób postronnych, nieruchomość pozostaje zaniedbana i niezagospodarowana. Budynek wymaga pilnego podjęcia prac remontowo-konserwatorskich.

Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Cmentarza Rakowickiego, którego teren otacza ją z trzech stron (od strony północnej, południowej i zachodniej) ceglany murem ogrodzeniowym wysokości około 2,5 metra przebiegającym po terenie działki, w części zniszczonym i odchylonym od pionu. Dalsze sąsiedztwo stanowi ponadto Fort „Luneta Warszawska”, stacja paliw oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Nieruchomość posiada kształt regularny zbliżony do prostokąta. Znajduje się ona na obszarze w pełni uzbrojonym w podstawowe media. Dostęp do działki jest bezpośrednio z ulicy ale bez możliwości włączenia do układu drogowego i realizacji miejsc parkingowych.

Nieruchomość zabudowana jest obiektem wzniesionym ok. 1900 r. jako rogatka przy trakcie warszawskim. Budynek ten jest jedną z ostatnich zachowanych dawnych rogatek Krakowa i posiada wartość historyczną. Budynek jest murowany na planie prostokąta, niepodpiwniczony, o zróżnicowanej wysokości murów obwodowych. Fundamenty ścian są kamienne i ceglano – kamienne, strop jest belkowy drewniany. Dach wielospadowy kryty dachówką, elewacja z cegły licówki częściowo otynkowana. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym określił stopień zużycia technicznego budynku na poziomie 70%, zaś zużycia funkcjonalnego na poziomie 50%.

Powierzchnia zabudowy wynosi 179,7 m², powierzchnia użytkowa 245,60 m², kubatura 1252,0 m³. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym.

Przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-1047 w granicach działki nr 147. Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 5.10.2005r. zabytkowy budynek dawnej „Rogatki Miejskiej” wymaga generalnego remontu konserwatorskiego w oparciu o istniejącą dokumentację historyczno – konserwatorską. Budynek nadaje się do adaptacji do nowych funkcji, które nie wiązałyby się ze zbyt silnym 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 także zmianę układu wewnątrz przy zachowaniu ogólnej dyspozycji przestrzennej układu dwutraktowego z sienią pośrodku, adaptację strychu z wprowadzeniem lukarn lub okien połaciowych. Ze względu na swoje położenie budynek mógłby pełnić funkcje handlowe i usługowe, np. związane z cmentarzem, jak również funkcje biurowe.

Dla przedmiotowej nieruchomości dnia 16.11.2005r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie Nr 21/05 na jej sprzedaż, pod warunkiem umieszczenia we wszystkich dokumentach związanych z przejęciem nieruchomości informacji, iż jest ona wpisana 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 (Dz. U. Nr 162 poz. 1568). Nakłada również na nabywcę nieruchomości obowiązek realizacji i przedstawienia

w terminie 12 miesięcy od daty przejęcia nieruchomości dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie, a także programu jego zagospodarowania wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 22 sierpnia 2005 r. określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 107 500,00,00 zł, w tym wartość gruntu na kwotę 62 500,00 zł, tj. 207,0 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać podwyższona lub obniżona za zgodą Rady Miasta Krakowa.

Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości i jej użytkowy charakter uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 30 % od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

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.

Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków ustalonymi uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r.

(z późniejszymi zmianami) do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej, a także zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Biorąc pod uwagę wielkość i położenie nieruchomości, możliwość jej zagospodarowania wynikającą z sąsiedztwa oraz stan techniczny budynku, konieczność wykonania jego pilnego remontu oraz fakt iż Zarząd Cmentarzy Komunalnych wystąpił z wnioskiem o wygaszenie trwałego zarządu, brak jest uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków. Jej zbycie w drodze przetargu umożliwi pozyskanie środków finansowych do budżetu miasta, zaś zabezpieczenie i remont budynku umożliwią ocalenie obiektu przed całkowitym zniszczeniem.

Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż zabytkowej nieruchomości położonej w Krakowie przy Al. 29 Listopada nr 31 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego z zastosowaniem 30 % bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.