

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Grodzkiej nr 21, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków , wpisanej do rejestru zabytków pod Nr A – 210 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 późn. zm.), § 4 pkt 5 i 18 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)- Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki nr 431/1 o powierzchni 0,0198 ha położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW 184226, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Grodzkiej nr 21, wskazanej na załączniku graficznym, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-210, podlegającej ochronie prawa z mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

§ 2.

Wyraża się zgodę na udzielenie 5 % 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 nieruchomości oznaczonej nr działki 431/1 o powierzchni 0,0198 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW 184226, zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul. Grodzkiej nr 21, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-210.

Powyższa 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 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Poprzednimi właścicielami nieruchomości byli Józef Hirsch Rieser i Perla z Hoffów Rieserowa w udziałach po 1/2 części, którzy kontraktem kupna sprzedaży z dnia 26.03.1912 r. sprzedali nieruchomość na rzecz Gminy Stołecznego Królewskiego Miasta Krakowa. Wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar w skład którego wchodzi przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty aktualnie obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa nieruchomość znajduje się w terenie Starego Miasta w obrębie Plant. Uchwałą Nr CXVIII/1251/06 z dnia 11 października 2006 r. Rada Miasta Krakowa postanowiła o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru " Stare Miasto".

Budynek wybudowany został w zwartej zabudowie szeregowej. Obiekt jest czterokondygnacyjny, podpiwniczony, w parterze znajdują się pomieszczenia przeznaczone na funkcje usługowe, natomiast na I, II i III piętrze (poddasze) znajdowały się lokale mieszkalne. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 365,36 m², kubatura 2925,9 m³.

Budynek znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Decyzją nr 52/05 z dnia 23 maja 2005 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nakazał jego opróżnienie z ludzi i mienia. Z uwagi na powyższe lokatorzy zostali wykwaterowani, a budynek został zabezpieczony przed dostępem osób niepowołanych.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie nr 25/07 z dnia 13 listopada 2007 r. na sprzedaż zabytkowego budynku położonego przy ul. Grodzkiej 21, pod warunkiem umieszczenia we wszystkich dokumentach związanych ze sprzedażą nieruchomości, iż budynek w całości jest wpisany do rejestru zabytków i podlega ochronie prawa z mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami). Działka nr 431/1 na której usytuowany jest budynek, jako historycznie uformowana całość funkcjonalno – przestrzenna podlega prawnej ochronie konserwatorskiej wynikającej z uznania za zabytek układu urbanistycznego miasta Krakowa w granicach Plant (na podstawie orzeczenia Nr A.K.11/Ka/7/Kr/33 z dnia 22 maja 1933 r. i wpisanego do rejestru zabytków miasta Krakowa pod Nr A-1) i jednocześnie uznania za pomnik historii historycznego zespołu miasta Krakowa, którego opisana wyżej nieruchomość jest elementem strukturalnym.

Do pozwolenia konserwatorskiego dołączony został protokolarny spis inwentaryzacyjny sporządzony w dniu 29.08.2007 r. zawierający zabytkowe elementy wyposażenia zachowane w kamienicy, które podlegają ochronie. Spis ten winien być uzupełniony o drewnianą okładzinę imitującą strop pseudokasetonowy, pokrywający sufit otwartego przedsionka poprzedzającego wejście główne do kamienicy.

Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do przeprowadzenia w trybie pilnym doraźnego zabezpieczenia budynku, poprzez prowizoryczne skuteczne zamknięcie wszystkich otworów zewnętrznych oraz należyte zabezpieczenie jego elewacji w sposób zapewniający bezpieczeństwo. Renowacja budynku winna być poprzedzona pełnymi badaniami archeologicznymi w obrębie terenu przewidzianego objęciem robotami ziemnymi, a także badaniami malarskimi. W trakcie prac rewaloryzacyjnych należy bezwzględnie zachować bryłę, gabaryt i fasadę frontową budynku. Zachować zasadnicze rozplanowanie jego wnętrza i klatki schodowej wraz z likwidacją wtórnie dobudowanych ścianek, zakłócających dawny układ przestrzenny. Zachować elewację podwórzową z uporządkowaniem otworów i zewnętrznych zejść do piwnic. Zachować i wyeksponować po uprzedniej konserwacji zabytkowe elementy wystroju wnętrza. Generalny remont konserwatorski kamienicy, z jej pełną rewaloryzacją, przy utrzymaniu dotychczasowej funkcji mieszkalnej (piętra) i usługowo – handlowej (parter) winien zostać zakończony w okresie nie dłuższym niż 3 lata od daty przejęcia nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową tej nieruchomości na kwotę 3 785 130,00 zł. Cena wywoławcza nieruchomości będzie wynosić nie mniej niż 6 000 000 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

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 Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5 % od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późniejszymi zmianami) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta 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 bardzo zły stan techniczny budynku oraz brak uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Kraków wyraża się zgodę na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i ustalenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.