

Wniosek 2048/2008

ZARZĄDZENIE NR 1858/2008
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 22 MARCIA 2008 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 położonego w Krakowie przy ul. Bożego Ciała 22 oraz lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 położonego w Krakowie przy ul. Sienkiewicza 2 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r 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 sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 położonego w Krakowie przy ul. Bożego Ciała 22 oraz lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 położonego w Krakowie przy ul. Sienkiewicza 2 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 położonego w Krakowie przy ul. Bożego Ciała 22 oraz lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 położonego w Krakowie przy ul. Sienkiewicza 2 stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 37 ust 2 pkt 1, art. 34 ust. 6, art. 67 ust 1, 3 i art. 68 ust. 3 w związku z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców:

- a) lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonego symbolem U4, usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Bożego Ciała w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 8 o powierzchni 385 m² obręb 15 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej Kw Nr KR1P/00190073/5,
 - b) lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonego symbolem U1, usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Sienkiewicza w Krakowie, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 202/7 o powierzchni 546 m² obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej Kw Nr KR1P/00077291/1,
- pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w uchwale Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

2. Sprzedaż lokalu następuje wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu.

3. Sprzedaż nieruchomości lokalowej, zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm./, następuje za cenę ustaloną na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę przy zastosowaniu 5% bonifikaty przyznanej na podstawie art. 68 ust. 3 powołanej ustawy z tytułu wpisania budynku przy ul. Bożego Ciała 22 oraz budynku przy ul. Sienkiewicza 2 do rejestru zabytków. Przy wycenie nieruchomości lokalowej przez rzeczoznawcę nie odlicza się od ceny lokalu nakładów poniesionych przez najemcę.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Marta Witkiewicz

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

RADA PRAWNY

Malgorzata Zymaniec

RP 1282

UZASADNIENIE

W związku z wnioskami najemców o wykup lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Bożego Ciała w Krakowie oraz lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Sienkiewicza w Krakowie, Wydział Skarbu Miasta jako właściwy w zakresie postępowań dotyczących zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeprowadził czynności wyjaśniające w wyniku, których ustalono, co następuje.

Opisane wyżej lokale usytuowane są poza strefą „ekstra”, a zatem, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w zakresie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (uchwała Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków) ich sprzedaż jest możliwa.

Najemcy przedmiotowych lokali zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony przed dniem 26.07.2006r. oraz prowadzą w nich działalność gospodarczą, a zatem, zgodnie z w/w uchwałą, przysługuje im prawo pierwszeństwa w nabyciu.

W związku z powyższym stan faktyczny i prawny w przedmiotowej sprawie uzasadnia przyznanie najemcom uprawnienia do nabycia w drodze bezprzetargowej, z wyłączeniem innych osób, najmowanych od Gminy Miejskiej Kraków lokali.

Ustalono również, iż budynek nr 22 położony przy ul. Bożego Ciała w Krakowie, posadowiony na działce ewidencyjnej nr 8 o powierzchni 385 m² obręb 15 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej Kw Nr KR1P/00190073/5 jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-935 natomiast budynek nr 2 położony przy ul. Sienkiewicza w Krakowie, posadowiony na działce ewidencyjnej nr 202/7 o powierzchni 546 m² obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej Kw Nr KR1P/00077291/1 jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem-777.

Pozwolenie konserwatorskie na sprzedaż lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Bożego Ciała w Krakowie zostało wydane przez Małopolskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie w dniu 07.12.2006r.

Pozwolenie konserwatorskie na sprzedaż lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Sienkiewicza w Krakowie zostało wydane przez Małopolskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie w dniu 05.04.2007r. W pozwoleniu tym przedmiotowy lokal został opisany jako usytuowany na parterze, sklep mięsno-wędliniarski z zapleczem magazynowo-gospodarczym obejmującym sześć pomieszczeń. Natomiast zgodnie z inwentaryzacją architektoniczną wykonaną w listopadzie 2002r. lokal ten składa się z 9 pomieszczeń usytuowanych na parterze, 2 pomieszczeń usytuowanych w poziomie piwnicy oraz z klatki schodowej. W związku z zaistniałą rozbieżnością Wydział Skarbu Miasta wystąpił do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z prośbą o udzielenie informacji czy powołane wyżej pozwolenie obejmuje cały lokal czy też jedynie jego część, a zatem sprzedaż przedmiotowego lokalu będzie mogła nastąpić dopiero po uzyskaniu opinii uzupełniającej w powyższej kwestii.

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm./ – ustaloną, zgodnie z art. 67 ust. 1 w/w ustawy, cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą rady podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Natomiast zgodnie z uchwałą Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, cenę sprzedaży nieruchomości lokalowej ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę (bez zastosowania bonifikaty).

W związku z powyższym, zgodnie z dotychczasową praktyką Rady Miasta Krakowa w przypadku lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, zaistniała konieczność uregulowania w formie odrębnej uchwały kwestii przyznania bonifikaty od ceny wyżej opisanych lokali.

W przypadku przedmiotowych lokali zabytkowy charakter nieruchomości, w których są położone nie stanowi przeszkody w racjonalnym ich zagospodarowaniu zapewniającym czerpanie korzyści z prowadzenia w nich działalności gospodarczej na porównywalnym poziomie jak w przypadku lokali usytuowanych w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków. Wynika to głównie z faktu, iż lokale te usytuowane są w bliskości głównych szlaków komunikacyjnych miasta co stanowi bardzo dobrą lokalizację dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Kierując się zasadą równego traktowania podmiotów, biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt, iż zgodnie z w/w uchwałą przy sprzedaży lokali użytkowych nie stosuje się bonifikaty, w przypadku przedmiotowych lokali obniżono bonifikatę z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków z 50% do 5% .

Również pozostałe warunki zbycia przedmiotowych lokali zostały określone zgodnie z zasadą równego traktowania podmiotów, poprzez odwołanie się do treści przepisów prawa miejscowego obowiązującego w zakresie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (uchwała Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków).

Przy zastosowaniu 5% bonifikaty cena sprzedaży (bez gruntu) lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U4 usytuowanego w budynku nr 22 położonym przy ul. Bożego Ciała w Krakowie, określona na podstawie wartości wyznaczonej przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym z dnia 07.07.2008r., wynosi: 388.899,00zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych), natomiast pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości 25% wartości udziału w gruncie z zastosowaniem odpowiedniej bonifikaty wynosi: 19.815,60 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset piętnaście złotych i 60/100) oraz należny podatek VAT w wysokości 22% w kwocie 4.359,43 zł (słownie: cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych i 43/100).

Przy zastosowaniu 5% bonifikaty cena sprzedaży (bez gruntu) lokalu użytkowego oznaczonego symbolem U1 usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Sienkiewicza w Krakowie, określona na podstawie wartości wyznaczonej przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym z dnia 07.07.2008r., wynosi: 907.311,00zł (słownie: dziewięćset siedem tysięcy trzysta jedenaście złotych), natomiast pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości 25% wartości udziału w gruncie, z zastosowaniem odpowiedniej bonifikaty wynosi: 9.457,91 zł (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych i 91/100) oraz należny podatek VAT w wysokości 22% w kwocie 2.080,74 zł (słownie: dwa tysiące osiemdziesiąt złotych i 74/100).

W związku z powyższym, mając na celu realizację uprawnień najemców wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa, zasadnym i celowym jest podjęcie niniejszej uchwały.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Marta Witkowiak
19.09.07

RADA PRAWNA
Malgosia Zymańska 19.09.07
KP 1333