

**ZARZĄDZENIE NR 2283/2011
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2011-10-10**

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 gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem hotelu Chopin i urządzeniami budowlanymi, położonej w Krakowie przy ul. Przy Rondzie Nr 2.

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 gruntowej o powierzchni 1,4569 ha, zabudowanej budynkiem hotelu Chopin i urządzeniami budowlanymi, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, o powierzchni 1,4569 ha składającej się z działek oznaczonych nr 489/4 o powierzchni 0,0300 ha, 489/24 o powierzchni 0,1373 ha, 489/10 o powierzchni 0,0008 ha, 489/21 o powierzchni 1,1536 ha, 489/26 o powierzchni 0,1352 ha, objętej KW KR1P/00124702/1 położonej w obrębie 5, jednostka ewidencyjna Śródmieście, przy ul. Przy Rondzie 2, obciążonej prawem użytkowania do dnia 3.09.2051 r.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem hotelu Chopin i urządzeniami budowlanymi, położonej w Krakowie przy ul. Przy Rondzie Nr 2.

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 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 uchwała, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,4569 ha, zabudowanej budynkiem hotelu Chopin i urządzeniami budowlanymi stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków (wskazanej na załączniku graficznym), składającej się z działek oznaczonych nr 489/4 o powierzchni 0,0300 ha, 489/24 o powierzchni 0,1373 ha, 489/10 o powierzchni 0,0008 ha, 489/21 o powierzchni 1,1536 ha, 489/26 o powierzchni 0,1352 ha, objętej KW KR1P/00124702/1, położonej w obrębie 5, jednostka ewidencyjna Śródmieście w Krakowie przy ul. Przy Rondzie Nr 2, obciążonej prawem użytkowania ustanowionym do dnia 3.09.2051 r.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,4569 ha, zabudowanej budynkiem hotelu Chopin i urządzeniami budowlanymi, składającej się z działek oznaczonych nr 489/4 o powierzchni 0,0300 ha, 489/24 o powierzchni 0,1373 ha, 489/10 o powierzchni 0,0008 ha, 489/21 o powierzchni 1,1536 ha, 489/26 o powierzchni 0,1352 ha, objętej KW KR1P/00124702/1 położonej w obrębie 5, jednostka ewidencyjna Śródmieście, przy ul. Przy Rondzie Nr 2.

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 2010 r. Nr 102 poz. 651 - z późniejszymi zmianami). Stanowiła w części własność Gminy Stołeczno Królewskiego Miasta Krakowa, oraz w części Skarbu Państwa – Zarządu Wojskowego, wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej wyżej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Aktem notarialnym Rep.A.Nr 3898/91 z dnia 3 września 1991 r. (zmienionym aktami notarialnymi z dnia 12 czerwca 1992 r. Rep. A Nr 1619/92, z dnia 28 lipca 1998 r Rep. A Nr 5305/98, z dnia 26 czerwca 2002 r Rep. A.Nr 5650/2002,) ustanowione zostało odpłatne prawo użytkowania nieruchomości gruntowej do dnia 3.09.2051 r. na rzecz Chopin Spółki z o.o z siedzibą w Krakowie przy ul. Przy Rondzie Nr 2 – w celu budowy i eksploatacji hotelu o międzynarodowym standardzie, trzygwiazdkowym, posiadającego orientacyjnie 225 pokoi dwuosobowych wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi obiektom hotelowym wedle standardów międzynarodowych (takimi jak urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomiczne i handlowe, parkingi, centra konferencyjne i telekomunikacyjne etc. Warunki użytkowania zostały określone szczegółowo w umowie użytkowania, zgodnie z którymi po upływie terminu użytkowania Użytkownik zobowiązany jest wydać właścicielowi przedmiot użytkowania wraz z wzniesionymi na nim budynkami i budowlami, przy czym użytkownikowi nie będą przysługiwały żadne roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na budowę budynków i budowli. Przedmiotem zwrotu będzie hotel w stanie zdatnym do eksploatacji tj. budynki i budowle wraz całym dotychczasowym wyposażeniem (wyposażenie techniczne, wyposażenie pokoi, w tym umeblowanie, wyposażenie kuchni, restauracji, pralni etc.) oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi, w stanie w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowej eksploatacji.

Nieruchomość zabudowana jest pięciokondygnacyjnym budynkiem hotelu „Chopin” o powierzchni użytkowej 7 730,80 m², wybudowanym w 1993 r. Jest to obiekt wolnostojący, zrealizowany na planie prostokąta, w którym mieści się 220 pokoi, 1 apartament dwupokojowy, restauracja, bar kawowy, snack-bar, dwie sale konferencyjne i sala bankietowa. Ponadto kuchnia wraz z zapleczem, pomieszczenia sanitarne, techniczne i pomocnicze, warsztaty, magazyny, a także pomieszczenia o przeznaczeniu handlowym, usługowym i biurowym. Hotel posiada standard trzygwiazdkowy a jego stan techniczny został określony jako dobry.

Opisana wyżej nieruchomość wyposażona jest w sieci uzbrojenia technicznego (z wyjątkiem sieci gazowej). Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Przy Rondzie. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są budynki użyteczności publicznej – Sąd, Prokuratura, Urząd Miasta Krakowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Obszar w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

nieruchomość położona jest w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej MU.

Użytkownik nieruchomości zwrócił się z wnioskiem o sprzedaż bądź oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w związku z planami rozbudowy hotelu o dwa dodatkowe skrzydła oraz parking podziemny w sumie o powierzchnię użytkową około 20 000 m² przy szacunkowym koszcie około 120 milionów zł. Planowane jest również przez Użytkownika wzniesienie nowego budynku biurowego 12 kondygnacyjnego z garażem o powierzchni użytkowej około 46 000 m² i szacunkowym koszcie realizacji około 200 milionów zł. W ocenie Użytkownika zainwestowanie tak dużych środków wymaga mocniejszego tytułu do nieruchomości niż prawo użytkowania w celu należytego zabezpieczenia finansowego inwestycji.

Biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami brak jest możliwości bezprzetargowego zbycia nieruchomości oddanych w użytkowanie, poinformowano Spółkę Chopin, iż zbycie może nastąpić jedynie w trybie przetargu z zachowaniem praw jakie istnieją na tej nieruchomości to znaczy z ustanowionym prawem użytkowania, na co Użytkownik wyraził zgodę.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową tej nieruchomości uwzględniającą w/w istniejące na niej prawo użytkowania na kwotę 42 707 144,00 zł. Cena wywoławcza nieruchomości do przetargu zostanie ustalona w wysokości nie mniejszej niż wartość nieruchomości.

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

Biorąc pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości oraz fakt, iż jest ona zbędna dla realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.