

**ZARZĄDZENIE NR 2502/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-09-11**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Łowienickiej wraz z jednoczesnym udzieleniem 70 % bonifikaty od ich ceny.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 trybie bezprzetargowym na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Łowienickiej wraz z jednoczesnym udzieleniem 70 % bonifikaty od ich ceny.

§ 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 trybie bezprzetargowym na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Łowienickiej wraz z jednoczesnym udzieleniem 70 % bonifikaty od ich ceny.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity DzU z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 37 ust. 2 pkt 10 oraz art. 68 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz § 4 pkt 13 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 trybie bezprzetargowym na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie udziału 1/2 części w niezabudowanych nieruchomościach gruntowych: obj. KW KR1P/00035257/5 będącej współwłasnością Gminy Miejskiej Kraków i ww. Parafii, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 26/8 o pow. 0,1402 ha, nr 26/26 o pow. 0,2931 ha, nr 26/28 o pow. 0,1493 ha i nr 26/30 o pow. 0,1943 ha, oraz obj. KW KR1P/00098622/4, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonej jako działka 26/17 o pow. 0,0164 ha; położonych w obr. 65 jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Łowienickiej, wraz z udzieleniem 70 % bonifikaty od ich ceny.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Położone przy ul. Łowienickiej działki: nr **26/8** o pow. 0,1402 ha, nr **26/26** o pow. 0,2931 ha, nr **26/28** o pow. 0,1493 ha oraz nr **26/30** o pow. 0,1943 ha obj. KW KR1P/00035257/5 stanowią współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w udziale 1/2 części, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/266/4260/95/Rk z dnia 30.10.1995r. i w udziale 1/2 części Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego. Działka nr **26/17** o pow. 0,0164 ha, obj. KW KR1P/00098622/4 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/313/2532/93/Rk z dnia 20.09.1993r. i nr GG.V.7242/I/280/4289/95/Rk z dnia 08.11.1995r. Wszystkie działki położone są w obrębie 65 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Z wnioskiem o nabycie udziału 1/2 części działek nr: 26/8, 26/26, 26/28 i 26/30 oraz działki nr 26/17 wystąpiła Parafia Rzymskokatolicka pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie. Pierwotny wniosek Parafii dotyczył również działek nr 26/10, 26/18, 26/19. Jednakże w związku z planowaną przez Gminę Miejską Kraków inwestycją pn. „Budowa cmentarza komunalnego w Podgórkach Tynieckich”, zaproponowano Archidiecezji Krakowskiej dokonanie zamiany w wyniku, której Gmina Miejska Kraków nabyłaby działki wchodzące w zakres ww. inwestycji natomiast Archidiecezja udziały w działkach położonych przy ul. Łowienickiej.

W odpowiedzi na powyższe Ekonom Archidiecezji Krakowskiej ks. Jan Kabziński wyraził zgodę na zaproponowaną zamianę. Aktem notarialnym Rep. A Nr 10253/2011 z dnia 19.12.2011 r. Gmina Miejska Kraków przeniosła na rzecz Archidiecezji Krakowskiej prawo własności udziału 1/2 części działek nr 26/18 o pow. 0,1786 ha, nr 25/8 o pow. 0,0130 ha, nr 26/10 o pow. 0,0369 ha, obręb 65 jednostka ewidencyjna Podgórze.

W związku z dokonaną zamianą postępowanie dotyczące zbycia w drodze bezprzetargowej kontynuowane było względem pozostałych objętych wnioskiem nieruchomości. Zgodnie z obowiązującą w tym zakresie procedurą, wystąpiono do merytorycznie właściwych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek o wydanie stosownych opinii.

Biuro Planowania Przestrzennego, Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu pozytywnie zaopiniowały możliwość zbycia udziału 1/2 działek nr 26/8, 26/26, 26/28, 26/30 i całej działki nr 26/17 na rzecz wnioskodawcy.

Według ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16.11.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego nr 24, poz. 108), obowiązującego do dnia 01.01.2003 r. przedmiotowy teren znajdował się w Obszarze Mieszkaniowym M2 302 za wyjątkiem jego zach. części położonej w Obszarze Tras Komunikacyjnych KT/GP/ 2/2 oraz jego wsch. części położonej w Obszarze Tras Komunikacyjnych KT/L 1/2.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w strukturze przestrzennej przedmiotowy teren został określony jako:

- teren o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności MW (dot. przeważającej jego części),
- teren zieleni publicznej w ramach wyodrębnionych terenów MW (dot. środk. -zach. jego części),
- korytarz podstawowego układu drogowo – ulicznego (dot. zach. jego części).

Biuro Planowania Przestrzennego po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym, zaopiniowało pozytywnie możliwość zbycia przedmiotowego terenu objętego

decyzją Nr AU-2/7331/3593/09 z dnia 30.11.2009r. pn. „Budowa kościoła z zapleczem i częścią mieszkalną z garażem podziemnym, parkingiem i infrastrukturą techniczną oraz zjazdami z ul. Łowienickiej, na działkach nr 24/17, 25/8, 26/8, 26/26, 26/28, 26/30 obr 65 – obiekty kubaturowe, na działce 24/18 obr. 65 – wjazdy na teren inwestycji: na działkach nr 24/6, 24/14, 24/18, 26/14, 26/17, 26/18, 34/3, 34/11 obr 65 Podgórze – infrastruktura techniczna, przy ul. Łowienickiej w Krakowie.

Jednocześnie Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu zaopiniował negatywnie zbycie działki nr 26/19 informując, iż w części stanowi ona chodnik ul. Herberta i jest zajęta pod pas drogowy ww. ulicy.

W operacie szacunkowym z dnia 06.02.2012r. określono wartość udziału 1/2 cz. działek 26/8, 26/26, 26/28, i 26/30 oraz działki 26/17 na kwotę 1.217.869,00 zł tj. 300,82zł/m².

W oparciu o ww. operat cena netto udziału 1/2 cz. ww. działek oraz całej działki 26/17 została ustalona na kwotę netto 1.461.442,80 zł, tj. 360,98 zł/m² gruntu, zatem cena netto ww. udziału i całej działki została podwyższona o 20% wartości.

W związku z wejściem w życie w dniu 1 maja 2004 roku ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.) zachodzi konieczność odprowadzenia podatku VAT przy zbywaniu nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków. Zatem do ceny netto ww. nieruchomości tj. 1.461.442,80 zł doliczono kwotę z tytułu podatku VAT. Cena brutto przedmiotowych nieruchomości wynosiła ostatecznie 1.797.574,64 zł w tym 23% podatek VAT w kwocie 336.131,84 zł.

Ww. cenę zbycia pismem z dnia 06.03.2012r. zaproponowano wnioskodawcy.

W odpowiedzi Parafia przedłożyła pismo z zastrzeżeniami do ww. operatu wraz z analizą przestrzenno-funkcjonalną ww. terenu w celu obniżenia zaproponowanej ceny. Ww. dokumenty zostały przesłane do rzeczoznawcy majątkowego z prośbą o ustosunkowanie się do zastrzeżeń przedstawionych przez Parafię i dotyczących prawidłowości sporządzonego operatu. Rzeczoznawca majątkowy pismem z dnia 21.05.2012r. przedłożył nowy operat szacunkowy uwzględniający sporządzoną przez architekta Panią Magdalенę Raczek – Zawada analizę uwarunkowań przestrzenno -funkcjonalnych ww. nieruchomości.

Występując z wnioskiem o obniżenie ceny przedmiotowych działek Parafia zwróciła się jednocześnie z prośbą o zastosowanie bonifikaty w stawce 98% od ceny zbycia działek. Na uzasadnienie wniosku Parafia podała, iż warunki nabycia nieruchomości od Gminy Miejskiej Kraków są zbyt wysokie i nie są możliwe do zaakceptowania przez Parafię. Ponadto jak twierdzi Parafia, pozostawała w przekonaniu, że otrzyma bonifikatę nawet do 98%, gdyż z posiadanych przez nią informacji wynikało, że taką stawkę bonifikaty otrzymywały inne Parafie i kościelne osoby prawne. Wg Parafii, przyznanie bonifikaty będzie bardzo pomocne przy realizacji planowanego przedsięwzięcia zwłaszcza, że przyczyni się do powstania oszczędności finansowych, które będą mogły być wykorzystane na inny ważny cel związany z budową kościoła.

W związku z obniżeniem przez rzeczoznawcę majątkowego wartości zbywanej nieruchomości cena udziału 1/2 części w działkach nr 26/26, 26/30, 26/8, 26/28 oraz działki nr 26/17 ustalona została na kwotę netto 1.191.036,00 zł + podatek VAT w stawce 23% w kwocie 273.938,28 zł, czyli cena 1 m² stanowi kwotę netto 294,19 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), istnieje możliwość odstąpienia od ustawowej zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego w drodze przetargu, jeżeli są one zbywane na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej. Dodatkowo art. 68 ust. 1 pkt 6 stanowi, iż w takim przypadku istnieje możliwość zastosowania bonifikaty od ustalonej ceny nieruchomości.

W związku z powyższym wstępnie zaproponowano zastosowanie 70 % bonifikaty od ceny zbycia przedmiotowych nieruchomości na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie. Przy przyjęciu ww. bonifikaty cena udziału 1/2 części w działkach ewidencyjnych nr: 26/26, 26/30, 26/8, 26/28 oraz działki nr 26/17 stanowi kwotę w wysokości **357.310,80 zł** netto + 23% podatek VAT w wysokości **82.181,48zł**. Ww. warunki zbycia pismem z dnia 10.07.2012r. zostały przedstawione wnioskodawcy. W odpowiedzi na powyższą propozycję, Parafia w piśmie złożonym dnia 26.08.2012r. wyraziła zgodę na ww. cenę.

W myśl §4 pkt 13 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 zastrzegła, iż do wyłącznej jej kompetencji należy wyrażanie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest wyrażenie zgody na zbycie opisanych na wstępie nieruchomości na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego w Krakowie w trybie bezprzetargowym wraz z jednoczesnym udzieleniem 70 % bonifikaty od ustalonej ceny zbycia.