

# **ZARZĄDZENIE NR 2520/2012 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 2012-09-13**

**w sprawie ogłoszenia rokowań na sprzedaż nieruchomości gruntowych - zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym i budynkami użytkowymi przy ul. Stradomskiej 12-14, wpisanej do rejestru zabytków oraz zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Stradomskiej 12 a, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późniejszymi zmianami), art. 38, art. 39 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 – z późniejszymi zmianami), § 25 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2018 – z późniejszymi zmianami) zarządza się, co następuje.

## **§ 1**

Postanawia się ogłosić rokowania na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w obrębie 3, jednostka ewidencyjna Śródmieście, składającej się z działek oznaczonych nr: 95/2 o powierzchni 0,1569 ha, objętej KW KR1P/00138640/9, 95/3 o powierzchni 0,1067 ha, objętej KW KR1P/00212425/9, 95/6 o powierzchni 0,3957 ha, objętej KW KR1P/00221494/9, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym położonym przy ul. Stradomskiej 12-14 i budynkami użytkowymi, wpisanej do rejestru zabytków oraz składającej się z działek oznaczonych nr: 96/2 o powierzchni 0,0517 ha, objętej KW KR1P/00327173/6, 96/3 o powierzchni 0,3493 ha, objętej KW KR1P/00243003/1, zabudowanej budynkiem użytkowym położonym przy ul. Stradomskiej 12 a - zgodnie z treścią ogłoszenia stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia i będącego jego integralną częścią.

## **§ 2**

Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 95/2, 95/3, 95/6 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A-119 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). W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu wynosi 5%. Gmina Miejska Kraków zastrzega sobie prawo pierwokupu tej nieruchomości.

## **§ 3**

Ogłoszenie, o którym mowa w § 1, podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3/4 i przy ul. Kasprowicza 29 oraz publikacji w prasie o zasięgu ogólnopolskim, a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa przez okres 2 miesięcy.

§ 4

Do przeprowadzenia rokowań wyznacza się Komisję powołaną zarządzeniem Nr 55/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do wykonywania czynności związanych z przeprowadzaniem przetargów ustnych na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§5

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik  
do zarządzenia Nr  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
OGŁASZA

**rokowania na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 3, jednostka ewidencyjna Śródmieście:**

**składającej się z działek oznaczonych nr 95/2 o powierzchni 0,1569 ha, objętej KW KR1P/00138640/9, 95/3 o powierzchni 0,1067 ha, objętej KW KR1P/00212425/9, 95/6 o powierzchni 0,3957 ha, objętej KW KR1P/00221494/9, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym położonym przy ul. Stradomskiej 12-14 i budynkami użytkowymi, nr 96/2 o powierzchni 0,0517 ha, objętej KW KR1P/00327173/6, 96/3 o powierzchni 0,3493 ha, objętej KW KR1P/00243003/1, zabudowanej budynkiem użytkowym położonym przy ul. Stradomskiej 12a.**

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi: 35 686 400 ,00 zł ( w tym cena wywoławcza części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, od której zostanie udzielona bonifikata wynosi 26 118 876,00 zł). Zaliczka wynosi : 1 800 000,00 zł.**

Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 95/2, 95/3, 95/6 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A-119 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). Zgodnie z art. 109 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 – z późniejszymi zmianami) Gmina Miejska Kraków zastrzega sobie prawo pierwokupu opisanej nieruchomości.

W związku z wpisem części nieruchomości do rejestru zabytków bonifikata od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustalonej w wyniku przetargu wynosi 5%.

Działka nr 95/2 zabudowana jest budynkiem mieszkalno - usługowym usytuowanym w zwartej zabudowie wschodniej pierzei ul. Stradomskiej. Budynek jest częściowo podpiwniczony i składa się z pięciokondygnacyjnej części frontowej z fasadą pochodzącą z końca XVIII w. i skrzydła oficyny w zabudowie parterowej. Budynek był przebudowywany w związku ze zmianami funkcji użytkowej od klasztoru, przez szpital, dom celny, koszary wojskowe, kamienicę czynszową po budynek mieszkalno-usługowy. Obecna funkcja budynku obejmuje 39 lokali mieszkalnych, 9 lokali użytkowych oraz pomieszczenia w piwnicy i strychu użytkowe. Lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe były zajmowane na podstawie umów najmu. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną. Ogrzewanie indywidualne piecove lub etażowe gazowe.

W maju 2008 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie została opracowana ekspertyza konstrukcyjno – budowlana dotycząca stanu technicznego budynku przy ul. Stradomskiej 12-14, która wykazała, że budynek wymaga przeprowadzenia bardzo

pilnie generalnego remontu. Obecny stan techniczny budynku stanowi zagrożenie dla życia i mienia użytkowników.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr 44/2010 z dnia 19.03.2010 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej budynku usunąć stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia spowodowany wystąpieniem nieprawidłowości stanu technicznego budynku przy ul. Stradomskiej 12-14 powstałych w wyniku zużycia technicznego w trakcie wielowiekowego jego użytkowania, a dotyczącego między innymi stropów, przewodów kominowych.

W związku z tym zgodnie z postanowieniami decyzji zakazano użytkowania budynku przy ul. Stradomskiej 12-14 do czasu usunięcia nieprawidłowości i nakazano skutecznie zabezpieczyć budynek przed dostępem osób niepowołanych oraz przed wpływami atmosferycznymi w zakresie otworów okiennie – drzwiowych i oznakować tablicą o zakazie użytkowania.

Z uwagi na brak środków na wykonanie generalnego remontu zabytkowego obiektu wypowiedziane zostały umowy najmu zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Obecnie w budynku frontowym zajmowany jest jeszcze 1 lokal mieszkalny. Najemcy lokalu wydane zostało skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu mieszkalnego, a po jego objęciu możliwe będzie opróżnienie mieszkania przy ul. Stradomskiej 12/30B.

Działka nr 95/3 zabudowana jest dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem użytkowym o powierzchni użytkowej ok. 55 m<sup>2</sup> oraz budynkiem stacji trafo.

Na wniosek Chemix Spółki z o.o z siedzibą w Krakowie Rynek Główny 30 w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia Wydział I Cywilny toczy się postępowanie w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz użytkownika wieczystego działki nr 95/5 w obr. 3 Śródmieście po terenie działek nr 95/2, 95/3, 95/6.

Działka nr 95/6 zabudowana jest parterowym, nie podpiwniczonym budynkiem usługowo – biurowym o powierzchni użytkowej ok. 200 m<sup>2</sup>, 5 garażami metalowymi, 3 garażami murowanymi, budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej ok. 65 m<sup>2</sup>, budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej ok. 29 m<sup>2</sup>. Umowy najmu lokali użytkowych, budynków użytkowych i garaży zostały skutecznie wypowiedziane.

Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 96/2 i 96/3 zabudowana jest dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym budynkiem użytkowym o powierzchni użytkowej 672 m<sup>2</sup>, w którym mieściło się przedszkole. W opisanym wyżej budynku znajduje się lokal mieszkalny, który zajmowany jest bez tytułu prawnego. W Sądzie toczy się sprawa o eksmisję lokatora.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 28.07.2011 r. nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, jest jedynie usytuowana w obszarze historycznego układu urbanistycznego Kazimierza ze Stradomiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-12, na podstawie decyzji z dnia 23.02.1934 r.

W związku z powyższym, zgodnie z art.13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na sprzedaż tej nieruchomości.

Opisane wyżej nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej ul. Stradomskiej, poprzez bramę wjazdową budynku frontowego przy ul. Stradomskiej 12 -14. Położone są w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego.

Obszar w skład którego wchodzi opisane wyżej nieruchomości nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków w dniu 11.02.2011 r. wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/368/2011 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „ *zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno - usługowego (wielorodzinnego z usługami w parterze) i oficyny (budynku usługowo – biurowego) na budynek usługowy ( hotel z restauracją i zapleczem*

usługowym) oraz budowa parkingu naziemnego na działkach nr 95/2, 95/3, 95/6 obr. 3 jedn.ewid. Śródmieście oraz wjazdami z działki 165/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stradomskiej w Krakowie. Decyzja jest ostateczna.

Przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie układu urbanistycznego Kazimierza i Stradomia, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-12 oraz na listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO.

Na sprzedaż nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uzyskano pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pod warunkiem sprzedaży działek i budynków w całości. Zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim w przypadku zakupu nieruchomości przez więcej niż jedną osobę fizyczną lub podmiot gospodarczy wyklucza się możliwość zniesienia współwłasności i dokonania podziału fizycznego. Ponadto zastrzega się konieczność zachowania gabarytów, formy, układu przestrzennego i zabytkowych elementów architektonicznego wyposażenia wnętrz.

W dziale III KW KR1P/00221494/9 wpisana jest odpłatna(jednorazowo) służebność przesyłu obciążająca działkę nr 95/6- pasem szerokości 1,0 m i długości 46,0 m z przeznaczeniem pod eksploatację liniowej infrastruktury energetycznej przyłączonej do stacji transformatorowej nr 1467 znajdującej się na działce nr 95/3, a także konserwację, naprawę, modernizację, remont , usuwanie awarii tych urządzeń energetycznych w granicach wskazanych na mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa nr 538/2011 z dnia 04.04.2011 r. na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział w Krakowie.

W dziale III KW KR1P/00212425/9 wpisana jest odpłatna (jednorazowo) służebność przesyłu obciążająca działkę nr 95/3- w obszarze o pow. 68,5m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod eksploatację istniejącej stacji transformatorowej nr 1467, pasem szerokości 0,5m i długości 8,5m z przeznaczeniem pod eksploatację liniowej infrastruktury energetycznej przyłączonej do tej stacji, pasem szerokości 1,0 m i długości 37,0 m z przeznaczeniem pod eksploatację liniowej infrastruktury energetycznej przyłączonej do tej stacji, a także konserwację, naprawę, modernizację, remont , usuwanie awarii urządzeń energetycznych w granicach wskazanych na mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa nr 538/2011 z dnia 04.04.2011 r. na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział w Krakowie.

Pierwszy przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości został przeprowadzony w dniu 29.11.2011 r. drugi w dniu 24.04.2012 r. trzeci w dniu 31 lipca 2012 r.

**Budynki można oglądać po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z administratorem BOM Nr 6 pl. Na Groblach 7 tel. 12 430-18-40.**

*Z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczącą budynku położonego przy ul. Stradomskiej 12-14 oraz z decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy nieruchomości opisanych w pkt. 2 można się zapoznać w Wydziale Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29, pok. 413. Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami) decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może zostać przeniesiona na rzecz nabywcy nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że przyjmie wszystkie warunki w niej zawarte.*

**Rokowania zostaną przeprowadzone w budynku Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Kasprowicza 29 w dniu ..... 2012 r. o godz..... w sali konferencyjnej, pok. 19**

Warunkiem udziału w rokowaniach jest wpłata zaliczki (pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy) przelewem lub wpłata na rachunek bankowy Miasta Krakowa, Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Krakowa pl. Wszystkich Świętych 3/4, prowadzony w PEKAO S.A. Nr 27 1240 4722 1111 0000 4856 4667, w taki sposób, aby najpóźniej w dniu ..... 2012 r. zaliczka znajdowała się na rachunku bankowym Miasta Krakowa.

**Pisemne zgłoszenie do rokowań należy złożyć w Punkcie Obsługi Mieszkańców przy ul. Kasprowicza 29, pok. 1, na parterze, w zamkniętej kopercie, opisanej „Zgłoszenie do rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkami położonymi przy ul. Stradomskiej 12-14 i 12 „a” ...”, najpóźniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem rokowań czyli najpóźniej w dniu .....**

Zgłoszenie powinno zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia zgłoszenia;
- 3) oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 5) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

Do zgłoszenia należy dołączyć kopię dowodu wpłaty zaliczki.

Zaliczka wpłacona przez osobę, która zostanie ustalona jako nabywca nieruchomości w wyniku rokowań zaliczona zostanie na poczet ceny nabycia nieruchomości. Zaliczka ulega przypadkowi w razie uchylenia się osoby ustalonej nabywcą nieruchomości w wyniku rokowań, od podpisania umowy notarialnej. Pozostałym uczestnikom rokowań zaliczka zostanie zwrócona niezwłocznie, w ciągu 3 dni od zakończenia rokowań, w sposób odpowiadający formie wnoszenia.

Rokowania można przeprowadzić, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.

Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w części ustnej rokowań.

Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu.

Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Cena nabycia nieruchomości może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do nabywcy z tytułu rozłożenia na raty podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w rokowaniach. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowany przez Narodowy Bank Polski. W przypadku rozłożenia ceny nabycia nieruchomości na raty zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia

2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59 poz. 404 z późn. zm).

W dniu podpisania umowy notarialnej pierwsza rata winna znajdować się na rachunku bankowym Miasta Krakowa. O terminie zawarcia umowy notarialnej nabywca zostanie zawiadomiony do 21 dni od dnia zakończenia rokowań. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator rokowań może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi. Koszty sporządzenia umowy notarialnej i wpisów w księdze wieczystej ponosi nabywca.

W przypadku, gdy nabywcą nieruchomości ustalony zostanie cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.), do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości nabywca winien przedłożyć zezwolenie, jeżeli uzyskanie zezwolenia wynika z przepisów cytowanej wyżej ustawy.

**Szczegółowe informacje odnośnie zbywanych nieruchomości można uzyskać w Wydziale Skarbu Miasta Referacie Przetargów i Zamian, Urzędu Miasta Krakowa ul. Kasprzycza 29, pokój 413, telefon 12 616-9808, w godzinach pracy urzędu.**

Ogłoszenie o rokowaniach jest zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl) Finanse i Mienie/ Nieruchomości Miasta Krakowa/ Przetargi i rokowania na zbycie nieruchomości/.

**Zastrzega się prawo zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy.**