

**ZARZĄDZENIE NR 3963/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-12-31**

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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Karmelickiej.

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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Karmelickiej.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Karmelickiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym, położonej w obrębie 60, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Karmelickiej, o łącznej powierzchni 0,8222 ha, składającej się z działek oznaczonych nr 124/2 o powierzchni 0,0931 ha, 125/7 o powierzchni 0,1322 ha, 125/8 o powierzchni 0,5969 ha, objętej KW KR1P/00199175/3.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa nieruchomość położona jest w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej MU.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 60, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Karmelickiej, o łącznej powierzchni 0,8222 ha, składającej się z działek oznaczonych nr 124/2 o powierzchni 0,0931 ha, 125/7 o powierzchni 0,1322 ha, 125/8 o powierzchni 0,5969 ha, objętej KW KR1P/00199175/3.

Wyżej wymienione nieruchomości nie były 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 późn. zm.). Działka nr 124/2 powstała z parcel l.kat. 651/1 i 651/2, objętych lwh 421 Piasek, natomiast działki nr 125/7 i 125/8 powstały z parcel l.kat. 650 i 652, objętych lwh 420 Piasek. Opisane wyżej parcele katastralne stanowiły własność c.k Skarbu. Wobec powyższego, do przedmiotowej nieruchomości, nie mają zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

W wyniku przeprowadzonego w dniu 22 października 1998 r. przetargu ustnego nieograniczonego użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości ustalono Pana Mirosława Misiółka. Umowa notarialna ustanowienia prawa użytkowania wieczystego Rep. A Nr 20623/1998 została zawarta w dniu 22 grudnia 1998 r. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w celu realizacji inwestycji zgodnej z obowiązującą wówczas zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (urządzenia komunikacyjne z możliwością lokalizacji usług komercyjnych) w tym budowy parkingu wielopoziomowego ogólnodostępnego w ilości miejsc nie mniejszej niż 440, z wyjątkiem budowy supermarketu. W umowie notarialnej ustalone zostały terminy zabudowy nieruchomości tj. rozpoczęcie zabudowy nieruchomości winno nastąpić w terminie 2 lat, a zakończenie w terminie 4 lat, licząc od dnia zawarcia umowy notarialnej. Umową notarialną Rep. A. Nr 8291/1999 z dnia 28 czerwca 1999 r. Pan Mirosław Misiółek sprzedał prawo użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości "Portico Galicja" Spółce z o.o, która następnie aktem notarialnym Rep. A. Nr 4230/2007 z dnia 27.03.2007 r. sprzedała prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości na rzecz Howard Property Polska (K) Sp. z o.o. Wyrokiem z dnia 23 lutego 2011 r. Sygn.akt. IC 1424/10 Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny orzekł o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Howard Property Polska (K). Wyrok jest prawomocny.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, o kształcie zbliżonym do trapezu. Teren działek jest utwardzony. Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Przyłączenie obiektu do sieci uzbrojenia technicznego możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. Przez nieruchomość przebiegają sieci kanalizacyjne, ciepłownicze wodociągowa, oraz elektroenergetyczne niskiego napięcia. Na części nieruchomości wzdłuż północno - zachodniej granicy działki nr 125/8 od ul. Karmelickiej do ul. Kochanowskiego urządzone są wejścia do lokali prywatnych położonych w budynkach na sąsiednich nieruchomościach. Ta część nieruchomości użytkowana była na podstawie umów ustanowienia na prawie użytkowania wieczystego służebności, które wygasły z chwilą rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Karmelickiej oraz do ul. Dolnych Młynów. W chwili obecnej część nieruchomości jest przedmiotem dzierżawy. Działki nr 124/2, 125/7 oraz część 125/8 wydzierżawione zostały do dnia 31.12.2012 r. na cel – parking, natomiast część 125/8 wzdłuż ulicy Karmelickiej, wydzierżawiona jest na czas nieoznaczony cel – handel. Dnia 13 grudnia 2012 r. w wyniku przetargu wyłoniony został podmiot, z którym

zawarta zostanie umowa dzierżawy na czas nieoznaczony części tej nieruchomości pod parking.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość nie podlega ustaleniom 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.

Na wniosek osoby prawnej w dniu 16.10.2006r. wydana została decyzja nr AU-2/7331/26769/06 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn: *„Kino wielosalone typu multiplex z hotelem i wielokondygnacyjny parkingiem wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną przy ul. Karmelickiej w Krakowie w części nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowanej na działce nr 124/2 i 163/2 wraz z drogą pożarową na działkach nr 125/4 – z wjazdem z ul. Rajskiej (dz. drogowa nr 164), wjazdem na ul. Karmelicką (dz. drogowa nr 157/3) i miejscami postojowymi na dz. nr 125/4, wraz z ciągiem pieszo – jezdny i wjazdem od ul. Dolnych Młynów (dz. drogowa nr 163/1) oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 124/4, 125/4, 163/1 i 163/2 obr. 60 Śródmieście przy ul. Karmelickiej w Krakowie”*. Dla opisanego wyżej zamierzenia w dniu 31.12.2002r., wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę nr 901/1A/02.

Ponadto na wniosek osoby prawnej w dniu 29.02.2012r. wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/496/2012 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pn: *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną (sieci i przyłącza) na działkach na 124/2, 125/7, 125/8, 157/2, 157/3, 168, 163/3, 163/2 i 162 obr. 60 Śródmieście przy ul. Karmelickiej i Dolnych Młynów, wraz ze zjazdami z ul. Dolnych Młynów (dz. 163/3 obr. 60) i Kochanowskiego (dz. 168 obr. 60) w Krakowie”*, która została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO.ZP/415/393/2012 z dnia 17.05.2012 r.

Gmina Miejska Kraków nie posiada praw do dysponowania opisanymi wyżej decyzjami.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 29 287 000,00 zł netto tj. 3 562,00 zł/m². Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu według 23% stawki podatku VAT. Cena wywoławcza nieruchomości do pierwszego przetargu będzie wynosiła nie mniej niż ich wartość rynkowa powiększona o podatek VAT tj. 36 024 000,00 zł brutto tj. 4 381,00 zł/m².

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 powyższe pod uwagę, uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanych wyżej nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.