

ZARZĄDZENIE Nr 2824/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 02.11.2020r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709), § 4 pkt 1 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. Nr 741) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków składających się z działek położonych w obrębie 52 jednostka ewidencyjna Śródmieście nr:

- 1) 12/12 o powierzchni 0,4771 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;
- 2) 12/13 o powierzchni 1,2913 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;
- 3) 12/15 o powierzchni 0,3945 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;
- 4) 12/16 o powierzchni 0,9496 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;
- 5) 12/19 o powierzchni 5,9970 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;
- 6) 12/2 o powierzchni 0,0157 ha, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00615640/7;

o łącznej powierzchni 9,1252 ha, do spółki Agencja Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000779952, z przeznaczeniem na realizację zadań powierzonych Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie uchwałą nr XXIX/745/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę Miejską Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Inwestycje spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. W zamian za wniesiony wkład niepieniężny opisany w ust. 1 Gmina Miejska Kraków obejmie odpowiednią ilość udziałów w podwyższonym kapitale Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. w Krakowie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Agencja Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. (dalej również jako „Spółka”) powstała jako spółka zależna Agencji Rozwoju Miasta S.A. (obecnie Arena Kraków S.A.). Gmina Miejska Kraków nabyła wszystkie udziały Spółki na podstawie umowy darowizny z dnia 9 grudnia 2019 r. Repertorium A nr 9322/2019.

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XXIX/745/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę Miejską Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Inwestycje spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powierzyła Spółce realizację zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków poprzez wykonywanie działań ważnych dla rozwoju Gminy Miejskiej Kraków w zakresie przygotowania, zarządzania i realizacji procesów rozwoju i rewitalizacji oraz procesów inwestycyjnych polegających na kompleksowym, skoordynowanym i wieloletnim procesie przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych obszarów istotnych dla rozwoju Gminy Miejskiej Kraków przewidzianych w „Strategii Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030”, przyjętej uchwałą Nr XCIV/2449/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r., w szczególności do obszarów „Kraków Airport Balice” oraz „Kraków Nowe Miasto Płaszów – Rybitwy”, a także innych obszarów niewymienionych w powyższej uchwale, mających istotne znaczenie dla rozwoju Gminy Miejskiej Kraków, w tym obszaru „Kraków – Wesoła”. Realizacja zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków, o których mowa powyżej, polegać będzie w szczególności na:

- 1) zarządzaniu nieruchomościami, w tym gruntami, budynkami, budowlami, ich częściami, infrastrukturą parkingową, kompleksami parkowymi oraz inną infrastrukturą użyteczności publicznej, również nieruchomościami oddanymi do użytkowania lub korzystania;
- 2) oddawaniu do użytkowania lub korzystania z nieruchomości powierzonych Spółce, w tym gruntów, budynków, budowli oraz ich części;
- 3) zarządzaniu procesami rewitalizacji i ponownego zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne lub komercyjne, jak również przygotowanie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne;
- 4) monitorowaniu zapotrzebowania na działania związane z ponownym zagospodarowaniem obszarów powierzonych Spółce przez Gminę Miejską Kraków;
- 5) opracowywaniu lub uczestnictwie w opracowywaniu koncepcji urbanistycznych i koncepcji rewitalizacyjnych dla powierzonych w tym celu obszarów oraz generowaniu dla tych obszarów projektów ponownego zagospodarowania i ich realizację, w tym również w formule zastępstwa inwestycyjnego lub partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 6) pełnieniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie powierzonym przez Gminę Miejską Kraków;
- 7) tworzeniu modeli finansowania procesów z zakresu ponownego zagospodarowania, w tym również organizowanie modeli finansowych bez konieczności bezpośredniego angażowania Gminy Miejskiej Kraków;
- 8) pełnieniu funkcji podmiotu pośredniczącego w obrocie nieruchomościami znajdującymi się na obszarach powierzonych Spółce pomiędzy Gminą Miejską Kraków a podmiotami trzecimi;
- 9) organizacji konkursów architektonicznych związanych z ponownym zagospodarowaniem danego terenu, a następnie zarządzanie realizacją wybranych projektów ponownego zagospodarowania, przede wszystkim projektów o charakterze innowacyjnym i modelowym;
- 10) współpracy z Urzędem Miasta Krakowa, gminnymi jednostkami organizacyjnymi i spółkami z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zakresie działań polegających na zagospodarowaniu danego obszaru, w tym aktywne uczestniczenie w konsultacjach społecznych dotyczących projektu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów powierzonych Spółce;

11) współuczestnictwie w pracach koncepcyjnych Gminy Miejskiej Kraków na etapie opracowywania dokumentów o znaczeniu strategicznym bądź dokumentów istotnych dla realizacji zadań Gminy w dziedzinie rozwoju urbanistycznego;

12) tworzeniu sieci współpracy między uczestnikami procesów zagospodarowania powierzonego w tym celu obszaru Gminy Miejskiej Kraków.

Szczegółowy sposób wykonywania i finansowania zadań dotyczących obszarów: „Kraków Airport Balice”, „Kraków Nowe Miasto Płaszów – Rybitwy” oraz „Kraków – Wesoła”, a także kontrola realizacji tych zadań określa zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Spółką w dniu 31 lipca 2020 r. umowa o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Obecnie Spółka na podstawie stosownego pełnomocnictwa oraz postanowień umowy sprzedaży, wskazanej w dalszej części uzasadnienia, wykonuje prawa przysługujące Gminie jako właścicielowi nieruchomości. W szczególności przejmując od Szpitala Uniwersyteckiego powyższe budynki.

Wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) umożliwi uzyskanie przez Spółkę pełnego tytułu prawnego do przedmiotowych nieruchomości, co w konsekwencji przyczyni się do efektywniejszego zarządzania i zagospodarowania obszaru „Kraków – Wesoła” w celu jego rewitalizacji. Ponadto pobieranie przez Spółkę pożytków z przedmiotowych nieruchomości pozwoli na zmniejszenie nakładów finansowych ponoszonych przez Gminę Miejską Kraków w celu wykonywania zadań powierzonych Spółce poprzez obniżenie wysokości corocznej rekompensaty.

Nieruchomość składająca się z działek położonych w obrębie 52 jednostka ewidencyjna Śródmieście o numerach: 12/12, 12/13, 12/15, 12/16, 12/19 oraz 12/2 (dalej również jako: Nieruchomość) została zakupiona przez Gminę Miejską Kraków od Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Szpitala Uniwersyteckiego w Krakowie na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 8 listopada 2019 r. rep. A nr 32939/2019. Wyżej wymienione działki znajdują się w Śródmieściu na obszarze dawnej dzielnicy katastralnej Krakowa nazywanej Wesołą, która ma istotne znaczenie dla rozwoju Gminy Miejskiej Kraków.

Z racji położenia w historycznym centrum Krakowa, północna część obszaru, położona wzdłuż ul. Kopernika, jest uznana za pomnik historii. Natomiast Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. historyczny zespół miasta Krakowa został wpisany do rejestru zabytków. Wpis ten obejmuje m. in. częściowo obszar Wesołej. Jednocześnie Wesoła jest strefą buforową obiektu „Stare Miasto w Krakowie” wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Dodatkowo układ urbanistyczny Wesołej został wpisany do rejestru zabytków w 1984 r. co powoduje ograniczenia w zakresie zmiany m. in. w elewacji i dachu poszczególnych budowli. W związku z powyższym na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami aport nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na aport przedmiotowych działek w następujących decyzjach:

- 1) Nr ST-II.5182.4.2020 z dnia 21 lipca 2020 r. w odniesieniu do działki 12/12;
- 2) Nr ST-II.5182.3.2020 z dnia 21 lipca 2020 r. w odniesieniu do działki 12/13;
- 3) Nr ST-II.5182.2.2020 z dnia 21 lipca 2020 r. w odniesieniu do działki 12/16;
- 4) Nr ST-II.5182.1.2020 z dnia 21 lipca 2020 r. w odniesieniu do działki 12/15;
- 5) Nr ST-II.5182.6.2020 z dnia 21 października 2020 r. w odniesieniu do działki 12/19;
- 6) Nr ST-II.5182.5.2020 z dnia 21 października 2020 r. w odniesieniu do działki 12/2.

Pozwolenia na dokonanie aportu zostały wydane pod następującymi warunkami:

- 1) w umowie rozporządzającej przeniesienie własności wyżej opisanych nieruchomości jako wkład niepieniężny należy umieścić zapis, że nieruchomości leżą w granicach układu urbanistycznego Wesoła wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-650 i podlegają ochronie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 281);
- 2) nabywca zobowiązany jest do zapewnienia warunków, aby utrzymać zabytek w jak najlepszym stanie oraz korzystać z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego substancji;
- 3) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, badań archeologicznych przy zabytku oraz ewentualne zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku i podział nieruchomości wymaga uzyskania przez właściciela pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (zgodnie z art. 36 w/w ustawy).

Powyższa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie procedowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wesoła – rejon ul. Kopernika” obejmujący Nieruchomość.

Nieruchomość składa się z 6 sąsiadujących działek, które tworzą spójny układ przestrzenny, ograniczony ulicami Kopernika, Śniadeckich i Grzegórzecką. W przeszłości budynki były wykorzystywane na potrzeby Szpitala Uniwersyteckiego.

Nieruchomość jest zabudowana. Na poszczególnych działkach znajdują się następujące obiekty budowlane.

1. Działka nr 12/19 o pow. 5,9970 ha, położona w obr.52 j. ewid. Śródmieście zabudowana jest następującymi budynkami:

- 1) ul. Kopernika 19 – dawny klasztor karmelitów bosych:
Budynek 4-kondygnacyjny d. szpitala św. Łazarza przy ul. Kopernika 19, wzniesiony w końcu XVII w. wpisany do rejestru zabytków, podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.;
- 2) ul. Kopernika 19 – kościół:
Trzynawowy kościół klasztorny karmelitów bosych pw. Niepokalanego Poczęcia NMP. Wzniesiony w latach 1634-1683 dla karmelitów bosych. Po stu latach użytkowania budynki przekazano szpitalowi św. Łazarza (stąd drugie wezwanie kościoła) a kościołem zajęły się siostry miłosierdzia (szarytki). Obecnie pracują w nim księża misjonarze ze Zgromadzenia Misji św. Wincentego à Paulo. W pomieszczeniach usytuowanych nad ołtarzem znajdują się pomieszczenia administracyjne. Obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) ul. Kopernika 19 – „Stara Kuchnia”:
Dawny budynek gospodarczy szpitala św. Łazarza przy ul. Kopernika 19. Został wzniesiony w latach 1878-1879 na planie prostokąta.
- 4) ul. Kopernika 19a – Apteka;
Obiekt współczesny, wzniesiony w 1967 r. na planie kwadratu, obiekt trzykondygnacyjny;
- 5) ul. Kopernika 15:
Budynek 4-kondygnacyjny wybudowany w 1899 r., dawny Oddział Kliniczny Chorób Metabolicznych i Nefrologii. Budynek wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków w 1996 r.;
- 6) ul. Kopernika 15A:
Dawniej Pawilon Chemii Klinicznej. Budynek 4 kondygnacyjny został wzniesiony wg projektu arch. Ignacego Wentzla wspólnie z Kliniką Lekarską (ob. Kopernika 15) jako towarzyszący jej „Pawilon Zakaźnych”. Przedmiotowy obiekt z uwagi na

wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne znajduje się w ewidencji konserwatorskiej;

7) ul. Kopernika 15B:

Dawniej Zakład Diagnostyki. Budynek 4-kondygnacyjny współczesny wzniesiony w latach 80-tych XX w. w sąsiedztwie budynku przy ul. Kopernika 15A i połączony z nim przewiązką w poziomie parteru;

8) ul. Kopernika 17:

Budynek wybudowany w 1897 r., wpisany do rejestru zabytków. W budynku tym mieścił się Oddział Kliniczny I i II Kardiologii, Endokrynologii i Hematologii;

9) ul. Kopernika 21:

Dawny budynek Oddziału Klinicznego II Chirurgii, wybudowany w 1893 r. Budynek 3-kondygnacyjny usytuowany na planie litery „H”, przy ul. Kopernika 21, w pierwszej linii zabudowy, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w 1893 r. Obiekt wpisany do rejestru zabytków;

10) ul. Kopernika 21 A:

Dawny budynek Oddziału Klinicznego Psychiatrii, 4-kondygnacyjny, wybudowany w 1875 r. na planie prostokąta, wpisany w 1997 r. do rejestru zabytków;

11) ul. Kopernika 21B: dawna szwalnia;

12) ul. Śniadeckich 3:

Dawny budynek Kliniki Psychiatrii Dorosłych, Dzieci i Młodzieży. Budynek wzniesiony w latach 40 XX w. w sąsiedztwie budynku przy ul. Śniadeckich 5;

13) ul. Śniadeckich 5:

Dawny budynek Obserwacji Klinicznych Chorób Zakaźnych „Aids” oraz przewiązka, 2-kondygnacyjny budynek wzniesiony w 1936 r. na planie litery „H”.

Ponadto na działce znajdują się również elementy infrastruktury technicznej m.in. oświetlenie terenu, sieci: energetyczna, ciepła, kanalizacyjna, wodociągowa, ogrodzenie, ogrody, parkingi i zatoki postojowe, a także drogi wewnętrzne.

2. Działka nr 12/13 o pow. 1,2913 ha obr. 52 j. ewid. Śródmieście zabudowana jest obiektami użytkowymi z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Śniadeckich. Na działce tej zlokalizowana jest m. in. stacja transformatorowa oraz budynek dawnej „zwierzętarń” a także elementy infrastruktury technicznej m.in. oświetlenie terenu, sieci: energetyczna, ciepła, kanalizacyjna, wodociągowa, ogrodzenie, ogrody, parking i zatoki postojowe a także drogi wewnętrzne. Ponadto działka ta obciążona jest służebnością przesyłu kanału ciepłowniczego oraz służebnością gruntową przechodu i przejazdu.

3. Działka nr 12/16 o pow. 0,9496 ha obr. 52 j. ewid. Śródmieście, zabudowana jest obiektami użytkowymi przy ul. Kopernika 19C z infrastrukturą towarzyszącą wewnątrz zabudowy Szpitala Uniwersyteckiego. Na działce znajduje się budynek oznaczony nr 19C (administracyjno-magazynowy), który jest obiektem współczesnym. Na działce znajdują się również elementy infrastruktury technicznej m.in. oświetlenie terenu, sieci: energetyczna, ciepła, kanalizacyjna, wodociągowa, ogrodzenie, ogrody, parking i zatoki postojowe a także drogi wewnętrzne.

4. Działka nr 12/2 o pow. 0,0157 ha położona w obrębie 52 j. ewid. Śródmieście zabudowana jest obiektem stacji transformatorowej z infrastrukturą towarzyszącą wewnątrz zabudowy Szpitala Uniwersyteckiego.

5. Działka nr 12/15 o pow. 0,3945 ha położona w obr. 52 j. ewid. Śródmieście zabudowana obiektami użytkowymi przy ul. Kopernika 19B i 19E wraz z infrastrukturą towarzyszącą wewnątrz zabudowy Szpitala Uniwersyteckiego.

6. Działka nr 12/12 o powierzchni 0,4771 ha, położona w obrębie 52 j. ewid. Śródmieście zabudowana obiektem szpitalnym położonym przy ul. Grzegórzeckiej 18 z infrastrukturą towarzyszącą. Na przedmiotowej działce położony jest budynek, który w przeszłości był wykorzystywany na potrzeby Kliniki Urologicznej Szpitala Uniwersyteckiego. Obiekt ten został wzniesiony w 1929 r. Obiekt zabytkowy wpisany

w 2004 r. do rejestru zabytków i podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na działce tej znajduje się również budynek magazynowy, a także zlokalizowane są elementy infrastruktury technicznej m.in. oświetlenie terenu, sieci: energetyczna, ciepła, kanalizacyjna, wodociągowa, ogrodzenie, ogrody, parking i zatoki postojowe a także drogi wewnętrzne. Ponadto działka ta obciążona jest służebnością przesyłu kanału ciepłowniczego.

Zgodnie z definicją zawartą w umowie o świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, Rekompensatą jest przysporzenie od Gminy w dowolnej formie (np. wynagrodzenie, dokapitalizowanie, udostępnienie mienia publicznego na preferencyjnych warunkach, zwolnienie podatkowe wskazane w Rachunku Zysków i Strat) otrzymane z tytułu i w celu pokrycia kosztów związanych wyłącznie z wykonywaniem Zadań. Aport nieruchomości jest niezbędny do realizowania przez Spółkę zadań własnych Gminy, które zostały powierzone jej do wykonywania uchwałą Nr XXIX/745/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r., o których była mowa na początku uzasadnienia. Zgodnie z § 7 ust. 2 umowy, Rekompensata może być udzielana m.in. w formie wniesienia wkładu pieniężnego lub wkładu niepieniężnego (aportu) stanowiącego składnik majątku umożliwiający uzyskanie dla Spółki odpowiedniego przychodu zapewniającego właściwą płynność finansową. Wartość Rekompensaty będzie obliczana zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461). W świetle powyższego aport nieruchomości, jako jedna z form pomocy publicznej, będzie rozliczany w ramach opisanej powyżej Rekompensaty.

Na dzień 23 października 2020 r. zawartych jest 6 umów najmu dot. części nieruchomości, które generują kwotę 9 138,30 zł brutto miesięcznie. Kwota wynika z umów i aneksów zawartych do umów, w związku z ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii.

Wprowadzenie niniejszej regulacji:

- 1) zmniejszy dochody Miasta;
- 2) zmniejszy wydatki Miasta;
- 3) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 4) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 5) nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem;
- 6) brak dochodów do budżetu Miasta w stosunku rocznym.

Mając na względzie powyższe, podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały, w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków do Agencji Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. jest uzasadnione.