

RAPORT DUE DILIGENCE

Przedmiot raportu:

Stan prawny nieruchomości położonej w województwie małopolskim, w Krakowie, dzielnicy Podgórze, stanowiącej dz. ew. nr 140/8 z obr. ew. 29 o pow. 8896,00 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1P/00259243/0**.



https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_arch.json#

Data sporządzenia:

29 maja 2025 r.

WPROWADZENIE

Niniejszy audyt stanu prawnego nieruchomości został sporządzony w oparciu o kluczowe dokumenty przesłane drogą elektroniczną oraz dane pobrane przez Kancelarię Sadkowski i Wspólnicy sp. p. z rejestrów publicznych, jak również w oparciu o wgląd w treść elektronicznych Ksiąg Wieczystych oraz wgląd w inne powszechnie dostępne rejestry.

Sporządzenie Raportu, w tym weryfikacja badanych dokumentów, zostało poprzedzone następującymi założeniami wstępnymi:

- poza badanymi dokumentami nie istnieje żaden inny dokument, który istotnie wpływałby na treść Raportu, w tym wnioski zawarte w raporcie, ew. taki dokument nie został udostępniony Kancelarii;
- osoby udostępniające Kancelarii badane dokumenty działały w dobrej wierze i nie zataiły przed Kancelarią żadnych istotnych informacji dotyczących stanu faktycznego lub prawnego, w tym informacji, które nie znajdują odzwierciedlenia w badanych dokumentach;
- wszystkie badane dokumenty spełniają kryterium autentyczności, tj. faktycznie pochodzą od osób lub organów władzy publicznej wskazanych, jako podmioty wystawiające badany dokument;
- wszystkie badane dokumenty spełniają kryterium integralności, tj. ich treść nie uległa zmianie;
- wszystkie badane dokumenty spełniają kryterium aktualności, tj. są aktualne również na datę sporządzenia Raportu;
- o ile w Raporcie wyraźnie nie wskazano inaczej, rejestry publiczne w pełni odzwierciedlają aktualny stan faktyczny i prawny;
- wszystkie zdarzenia prawne, które powinny zostać ujawnione w rejestrach publicznych (niezależnie od tego, czy wpisy mają charakter konstytutywny, czy deklaratoryjny), faktycznie zostały ujawnione;
- nie istnieje prawo (wierzytelność, w tym roszczenie, lub inne uprawnienie), które jest skuteczne *erga omnes*, ale które nie zostało ujawnione w rejestrze publicznym;
- rejestry publiczne zostały poddane weryfikacji w okresie przeprowadzonego audytu, w tym kontekście Kancelaria wskazuje na ryzyko, że po tej chwili mogła mieć miejsce zmiana treści rejestru publicznego lub mogły mieć miejsce zdarzenia prawne, które czynią treść rejestru publicznego nieaktualnymi;
- wszystkie akty władzy publicznej są wydane przez właściwe organy władzy publicznej, w granicach ich kompetencji, i odpowiadają prawu. Osoby podpisujące te akty były odpowiednio umocowane do działania, tj. były piastunami organów władzy publicznej lub działały z ich odpowiedniego do danej czynności upoważnienia, zaś upoważnienie zostało udzielone w sposób ważny i skuteczny;
- Raport nie uwzględnia potencjalnych zmian stanu prawnego, a w tym projektów ustaw, chyba że w jej treści wskazano inaczej.
- Raport został sporządzony w celu zdiagnozowania potencjalnych ryzyk związanych z transakcją udzielenia finansowania na nabycie Nieruchomości. Przedmiotem Raportu nie jest analiza przyszłych planów inwestycyjnych związanych z Nieruchomością, w tym analiza możliwości zmiany przeznaczenia Nieruchomości (zmiany przeznaczenia budynków oraz lokali).

DEFINICJE

Skrót	Znaczenie
Kancelaria	Sadkowski i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie
Księga Wieczysta	Księga wieczysta nr KR1P/00259243/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Nieruchomość	Nieruchomość położona w województwie małopolskim, w Krakowie, dzielnicy Podgórze, stanowiąca dz. ew. nr 140/8 z obr. ew. 29 o pow. 8896,00 m ² , dla której prowadzona jest Księga Wieczysta
Plan Miejskowy	Uchwała nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka – Wschód” (Dz.Urz.Woj.Małopol. z dnia 9 lipca 2013 r., poz. 4391)
Raport	Niniejszy raport
ukw	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2025 poz. 341).

WNIOSKI

1. **Brak informacji o toczących się postępowaniach lub istniejących roszczeniach dotyczących granic lub powierzchni Nieruchomości.**
2. **W aktach Księgi Wieczystej nie ma zgody właściciela Nieruchomości – Gminy Kraków, na dokonanie jej podziału, co może powodować nieważność wydzielenia Nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej. Biorąc pod uwagę upływ czasu od dokonanej czynności, jak również rękojmię wiary ksiąg wieczystych, ryzyko w tym zakresie należy uznać za niewielkie.**
3. **W 2002 r. została zawarta umowa małżeńska rozszerzającą wspólność majątkowa m.in. na prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Następnie użytkownicy wieczystości przenieśli prawo użytkowania wieczystego pomimo nieujawnienia powyższego przejścia prawa do majątku wspólnego w księdze wieczystej, co może budzić wątpliwości w zakresie skuteczności kolejnych czynności. Biorąc jednak pod uwagę upływ czasu od dnia dokonania czynności, jak również rękojmię wiary ksiąg wieczystych, ryzyko w tym zakresie należy uznać za niewielkie.**
4. **Zgodnie z umową użytkowania wieczystego, użytkownik wieczysty zobowiązał się do korzystania z Nieruchomości zgodnie z określonym powyżej celem użytkowania wieczystego jako „usługowym” wynikającym z Planu Miejscowego oraz do rozpoczęcia zabudowy Nieruchomości zgodnie z nowym celem prawa użytkowania wieczystego jako „usługowym” i zapisami Planu Miejscowego – nie później, niż do dnia 30 września 2024 r. oraz do zakończenia zabudowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Biorąc pod uwagę brak rozpoczęcia budowy, istnieje ryzyko wszczęcia przez właściciela postępowania w przedmiocie rozwiązania umowy. W celu zminimalizowania ryzyka rekomendowane jest wszczęcie robót budowlanych w oparciu o wydane pozwolenie na budowę, a w przypadku kontynuowania inwestycji w oparciu o zintegrowany plan inwestycyjny – zmiana umowy użytkowania wieczystego.**
5. **Nieruchomość jest obciążona służebnościami gruntowymi, które należy wziąć pod uwagę przy planach inwestycyjnych.**
6. **Obecnie Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi hipotekami.**
7. **Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym posiada przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z ogłoszeniem z dnia 24 marca 2025 r. o przekazaniu do Rady Miasta Krakowa wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny, do prezydenta Miasta Krakowa wpłynął wniosek z dnia 24 marca 2025 r. o zintegrowany plan inwestycyjny obszaru „Rejon ulic Wielickiej i Wodnej”, który przewiduje m. in. zagospodarowanie Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
8. **Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej oraz niezbędnych sieci.**
9. **Brak jest istotnych ograniczeń administracyjnych w zagospodarowaniu Nieruchomości oraz zaległości publicznoprawnych.**

10. Dla Nieruchomości wydano decyzje z dnia 24 września 2024 r. udzielającą pozwolenia na rozbiórkę, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budynku usługowego (usługa hotelowa).
11. Zostały zawarte porozumienia dobrosąsiedzkie. Prawa i obowiązki z tych porozumień powinny zostać przeniesione na każdorazowego użytkownika wieczystego.



www.sadkowskiiwspolnicy.pl

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

00-131 Warszawa, ul. Grzybowska 4, lok. U-7A
tel. +48 22 692 74 31
e-mail: sekretariat@siw.pl

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

31-009 Kraków, ul. Szewska 20 lok. 2
e-mail: kancelaria@siw.pl

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

40-045 Katowice, ul. Astrów 10
tel. 32 661 12 90
e-mail: kancelaria@siw.pl

42-200 Częstochowa, ul. Dąbrowskiego 55 lok. 4
tel. +48 34 360 56 30
e-mail: kancelaria@siw.pl