

ZARZĄDZENIE Nr 883/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 11.04.2017 r.

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 lokalu mieszkalnego Nr 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Westerplatte Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz.1579, poz.1948), 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 lokalu mieszkalnego Nr 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Westerplatte Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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 drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Westerplatte Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz.1579, poz.1948), § 4 pkt 5 i 18 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 2 o powierzchni użytkowej 267,71 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Westerplatte Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 312/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 19 o powierzchni 0,0464 ha, położona w obrębie 2, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00193375/3.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod Nr A-172 wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego Nr 2 o powierzchni użytkowej 267,71 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Westerplatte Nr 5 oraz udziału wynoszącego 312/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 19 o powierzchni 0,0464 ha, położona w obrębie 2, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00193375/3.

Kamienica przy ul. Westerplatte Nr 5 została wzniesiona w technologii tradycyjnej w 1887 r., jako trzykondygnacyjny, podpiwniczony budynek narożny z ul. Zamenhoffa. W budynku jest jedna klatka schodowa dwubiegowa o konstrukcji żelbetowej, stopnie schodów oraz korytarze komunikacji są pokryte okładziną lastriko, ściany malowane są farbą olejną i emulsyjną. Wejście do budynku odbywa się z ul. Westerplatte przez bramę dwuskrzydłową, drewnianą.

Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod Nr A – 172/M na podstawie indywidualnej decyzji z dnia 20.01.2009 r., z uwagi na to Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał pozwolenie konserwatorskie Nr 16/16 z dnia 09.12.2016 r. na sprzedaż lokalu Nr 2. Zgodnie z przeprowadzonymi w lokalu oględzinami w dniu 21.10.2016 r. stwierdzono, że w jego wnętrzu zachowało się oryginalne wyposażenie z czasów budowy kamienicy, w tym parkiety, wewnętrzna stolarka drzwiowa z supraportami, stolarka okienna, piece oraz sztukaterie. Bogaty wystrój lokalu, decydujący o wartości zabytkowej całej kamienicy powinien być zachowany, stąd w decyzji o pozwoleniu na zbycie lokalu nałożono na jego nabywcę obowiązek przeprowadzenia prac konserwatorskich. W umowie sprzedaży lokalu Nr 2 należy umieścić informację o obowiązku przeprowadzenia w terminie jednego roku od daty podpisania umowy kompleksowego remontu konserwatorskiego lokalu z zachowaniem zabytkowych elementów wystroju, wymienionych w protokole z dnia 21.10.2016 r., stanowiącym integralną część pozwolenia konserwatorskiego. Na remont konserwatorski należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie po wcześniejszym przedłożeniu programu prac konserwatorskich. Z uwagą na ochronę układu kompozycyjnego wnętrza oraz zabytkowego wystroju wyklucza się możliwość podziału lokalu. W umowie sprzedaży należy ponadto umieścić informację o wpisie nieruchomości przy ul. Westerplatte Nr 5 do rejestru zabytków. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 2 nie będzie miała wpływu na dotychczasowe użytkowanie całego obiektu, w którym znajdują się lokale mieszkalne.

Lokal Nr 2 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z 14 pomieszczeń: ośmiu pokoi, jasnej kuchni o powierzchni 17,60 m², łazienki o powierzchni 3,50 m², dwóch pomieszczeń wc o powierzchniach 1,69 m² i 2,17 m² oraz dwóch przedpokoi o powierzchniach 9,43 m² i 25,28 m². Wysokość pomieszczeń w lokalu wynosi 3,80 m². Cztery pokoje mają wystawę południową, kuchnia północną, jeden pokój narożny z wykuszem pięciokątnym ma wystawę południowo – zachodnią, dwa pokoje mają wystawę zachodnią. Stolarka drzwiowa jest drewniana, płycinowa z ozdobnymi futrynami i opaskami. Do pokoi prowadzą drzwi dwuskrzydłowe, do pomieszczeń wc i łazienki jednoskrzydłowe. W łazience, pomieszczeniach wc i kuchni na podłodze położone są płytki ceramiczne, w przedpokoju położone są deski drewniane, w pokojach zachowały się drewniane parkiety. Stolarka okienna jest drewniana, skrzynkowa, o ramach w kolorze białym, okna z nadświetlami, dwuskrzydłowe, drzwi balkonowe z jednego pomieszczenia są

jednoskrzydłowe z nadświetłem, zabezpieczone kratami. Pomieszczenia łazienki, wc są jednoskrzydłowe, wąskie. Ściany są tynkowane, malowane farbą emulsyjną. W części lokalu prowadzone były prace konserwatorskie i wykonano odkrywki powłok malarskich. Pod powłoką malarską znaleziono ozdobne stiuki. W pokoju z wykuszem przy suficie prowadzone są zdobienia i ozdobny plafon. W lokalu zachowane są piece kaflowe – 8 sztuk, w tym jeden piec jest przedwojenny. Lokal powstał z połączenia dwóch lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego. Część pomieszczeń jest w układzie przejściowym, lokal dostępny jest z klatki schodowej dwoma wejściami niezależnymi.

Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie indywidualne akumulacyjne, elektryczne. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Aktualny stan techniczny i standard lokalu utrudniają jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu lokalu przed ponownym zasiedleniem oraz uwzględniając jego dużą powierzchnię, został on wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

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. Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków ustalonymi uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu wynosi 1 370 817,00 zł, tj. 5 120,53 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną w wyniku przetargu obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać zmieniona za zgodą Rady Miasta Krakowa. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.