

ZARZĄDZENIE Nr 1511/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 02.06.2014 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Józefa Nr 15 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 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379) 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Józefa Nr 15 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Józefa Nr 15 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 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379), § 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 uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 11 o powierzchni 0,0254 ha, położonej w obrębie 15, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00180567/2, zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym przy ul. Józefa Nr 15 wpisanym do rejestru zabytków pod nr A – 450.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowy teren określony został w strukturze przestrzennej jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MU.

§ 2

W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny nieruchomości 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 nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 11 o powierzchni 0,0254 ha, objętej KW KR1P/00180567/2 położonej w obrębie 15, jednostka ewidencyjna Śródmieście, zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul. Józefa Nr 15.

Nieruchomość została nabyta na rzecz Gminy Miejskiej Kraków na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.II.7242/I/161/590/91/Tj dnia 5.11.1991 r., natomiast Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość przez zasiedzenie na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla Miasta Krakowa Wydział II sygn. Akt II.Ns.I.764/57 z dnia 31.05.1957 r. Z uwagi na powyższe do nieruchomości tej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518) dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno - usługowym, podpiwniczonym z użytkowym poddaszem. Budynek jest murowany, wykonany w technologii tradycyjnej o łącznej powierzchni użytkowej 232,34 m², na którą składają się:

- piwnice 61,03 m²
- parter 51,18 m²
- piętro 75,13 m²
- poddasze 45,00 m²

Nieruchomość składa się z budynku frontowego oraz budynku oficyny bocznej. Zgodnie z treścią decyzji K1.V.680/158/68 z dnia 26.03.1968 r. nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-450, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest wyłącznie budynek frontowy.

Kamienica została wzniesiona w II poł. XIX w. z przeznaczeniem jako dom opieki dla Żydów. Obecnie na parterze budynku frontowego znajdują się dwa lokale użytkowe z samodzielnymi wejściami z ul. Józefa, na pierwszym piętrze znajdują się trzy lokale mieszkalne (jeden w oficynie) z wejściem z galerii zewnętrznej od podwórka, na poddaszu znajduje się jeden lokal mieszkalny. Do budynku frontowego prowadzi dwuskrzydłowa, drewniana brama, na pierwsze piętro prowadzi klatka schodowa, której stopnie oraz podesty są drewniane. Na pierwszym piętrze komunikację poziomą stanowi galeria otwarta, umożliwiająca wejście do lokali mieszkalnych, konstrukcja galerii jest częściowo odnowiona żelbetowa, a częściowo pozostaje w stanie pierwotnym jako konstrukcja mieszana stalowo drewniana. Z galerii odbywa się wejście na poddasze – schody drewniane zabiegowe, oraz na dach za pomocą drabinki wyłazowej. Budynek przy ul. Józefa 15 wybudowany jest w technologii tradycyjnej murowany z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej, fundamenty są wykonane z kamienia. Budynek frontowy kryty jest dachem dwuspadowym krokwiowo – płatwiowym (kąt spadku 38 stopni), budynek oficyny dachem jednospadowym. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną oraz wentylację grawitacyjną. Ogrzewanie pomieszczeń lokali odbywa się przez kotły opalane węglem. Stolarka okienna i drzwiowa jest drewniana, zniszczona.

Budynek oficyny jest w złym stanie technicznym, na ścianach widoczne są ślady zarysowań, spękań, co wskazuje na nieprawidłowo wykonane fundamenty, które nie stanowią stabilnego podparcia dla konstrukcji.

W kwietniu 2008 r. sporządzona została Ekspertyza konstrukcyjno – budowlana dotycząca stanu technicznego kamienicy znajdującej się przy ul. Józefa 15, na jej podstawie określony został stan techniczny nieruchomości, wskazano kierunki przeprowadzenia remontu oraz dokonano symulacji kosztów jego przeprowadzenia. Zgodnie z przywołaną opinią część frontowa budynku oceniona została jako zdatna do dalszego użytkowania pod warunkiem przeprowadzenia remontu zapobiegającego dalszej degradacji konstrukcji. W obecnym stanie technicznym konstrukcja jest zagrożona katastrofą budowlaną, a dalsza eksploatacja jest

niedopuszczalna. Budynek oficyny oceniony został jako nie nadający się do użytkowania, ze względu na niestabilną i grożącą zawaleniem konstrukcję. Konsekwencją niekontrolowanego zawalenia może być uszkodzenie budynku w rejonie klatki schodowej, wspólnej z budynkiem frontowym. Koszt remontu tej części budynku mógłby znacznie przekroczyć koszty wyburzenia i wybudowania dobudówki o podobnych parametrach na nowo. Uwzględniając powyższe zgodnie z ekspertyzą plan remontu powinien obejmować:

- wyburzenie i rozbiórkę budynku oficyny,
- remont piwnic – rekonstrukcja ścian i fundamentów,
- uzupełnienie ubytków murów poprzez usunięcie skorodowanych fragmentów i przemurowanie za pomocą nowych materiałów,
- wykonanie stropu żelbetowego w poziomie nad parterem oraz odtworzenie balkonów,
- wykonanie klatki schodowej w technologii żelbetowej wraz z przewiązaniem jej nowej konstrukcji z istniejącymi ścianami za pomocą podestów oraz odtworzeniem ścian zewnętrznych,
- wymianę stropów drewnianych na żelbetowe wraz z wieńcem na pierwszej i drugiej kondygnacji,
- wymianę więźby dachowej i pokrycia na nowe,
- uzyskanie pełnego wykorzystania poddasza,
- przeprowadzenie procedury usuwania glonów z dolnej części murów oraz skucie tynków w strefach zawilgoceń i występowania grzybów pleśniowych.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków na jej sprzedaż uzyskano pozwolenie konserwatorskie nr 2/14 z dnia 10 lutego 2014 r., w którym Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na jej zbycie pod warunkiem umieszczenia w umowie sprzedaży informacji o wpisie przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości do rejestru zabytków Województwa Małopolskiego oraz spełnienia przez potencjalnego inwestora wytycznych określonych w piśmie OZKr.5173.35.20134.DW1 z dnia 03.09.2013 r. dotyczących możliwości zagospodarowania, remontu i rozbudowy kamienicy przy ul. Józefa Nr 15. Zgodnie z w/w pismem przyszły nabywca powinien:

- ze względu na katastrofalny stan techniczny i niezabytkowy charakter budynku oficyny dokonać jego rozbiórki,
- w miejscu oficyny oraz w tylnej części działki nr 11 dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy z zachowaniem wewnętrznego podwórka, zgodnie z historycznym sposobem kształtowania zabudowy na Kazimierzu, w obrębie poszczególnych posesji,
- wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku frontowego,
- w przypadku budynku frontowego, zgodnie z wnioskami ekspertyzy konstrukcyjno – budowlanej należy przeprowadzić remont. Ze względu na stan techniczny dopuszcza się rozbiórkę, a następnie odtworzenie ganków komunikacyjnych i klatki schodowej,
- dopuszcza się adaptacje na cele użytkowe z możliwością podniesienia kalenicy i ścianki kolankowej od strony elewacji tylnej,
- nie wyklucza się nadbudowy budynku frontowego o jedną kondygnację, zgodnie z niezrealizowanym projektem z 1896 r. (Archiwum Państwowe, Akta Budownictwa Miejskiego ul. Lubicz 25 Kraków).

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.

Cena wywoławcza nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym zostanie ustalona na podstawie wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym w kwietniu 2014 r. wartość rynkowa nieruchomości wynosi 1 126 631,00 zł.

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 nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

Wobec braku uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.