

ZARZĄDZENIE Nr 2434/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 21.09.2018 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 9408/19200 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Starowiślnej Nr 35.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 9408/19200 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Starowiślnej Nr 35.

§ 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 udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 9408/19200 części nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej w Krakowie przy ul. Starowiślnej Nr 35.

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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), § 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego udziału Gminy Miejskiej Kraków wynoszącego 9408/19200 części nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 32, o powierzchni 0,0649 ha, położonej w obrębie S-11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00020659/5, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej przy ul. Starowiślnej Nr 35. Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”, zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi (o symbolu MW/U.7) oraz w terenie zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzonej towarzyszącą obiektom budowlanym wewnątrz kwartałów zabudowy (symbol ZPz.7).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem udziału wynoszącego 9408/19200 części nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działki 32, o powierzchni 0,0649 ha, położonej w obrębie S-11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00020659/5, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej przy ul. Starowiśniej Nr 35.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 32, położona w obrębie S-11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, powstała z parceli budowlanej nr l. kat. 263 i parceli gruntowej nr l. kat. 264 była gmina katastralna Kazimierz, objęta LWH 172 Kazimierz ciąg dalszy księgi wieczystej nr KW KR1P/00020659/5 Kazimierz. Poprzednimi właścicielami ww. parcel były osoby fizyczne.

Skarb Państwa nabył udział wynoszący 9408/19200 cz. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla Miasta Krakowa, Wydział II Nieprocesowy Sygn. akt II. Ns. I. 685/64 z dnia 15.02.1965 r. za zaległe zobowiązania podatkowe.

Gmina Kraków nabyła udział 9408/19200 cz. w opisanej wyżej nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/622/92/Tj z dnia 1.02.1993 r.

Pozostały udział w nieruchomości stanowi współwłasność osób fizycznych.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość nie była 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 2018 r. poz. 121, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089 i poz. 1496), nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość, podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”, zgodnie z którym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi (o symbolu MW/U.7) oraz w terenie zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzonej towarzyszącą obiektom budowlanym wewnątrz kwartałów zabudowy (symbol ZPz.7).

Nieruchomość położona jest w terenie zagrożonym wystąpieniem powodzi - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1 % (raz na sto lat) oraz w granicach obszaru rewitalizacji, wskazanego w obowiązującym Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa, w podobszarze Stare Miasto - Kazimierz. Zgodnie z opinią Wydziału Rozwoju Miasta z dnia 20.06.2018 r., nie jest objęta żadnym przedsięwzięciem znajdującym się na liście planowanych podstawowych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalno – użytkowym (kamienicą), wybudowanym w zabudowie szeregowej w latach 1889-1891 r., trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, z nieużytkowym poddaszem. Budynek wybudowany został w technologii murowanej, stolarka okienna i drzwiowa drewniana, w częściach mieszkalnych okna PCV, dach dwuspadowy, więźba dachowa drewniana, pokryty blachą, nieocieplony. Stan techniczny budynku jest średni, widoczne są pęknięcia i liczne zawilgocenia.

Całkowita powierzchnia użytkowa budynku wynosi 800 m², posiada jedenaście lokali mieszkalnych, o pow. łącznej 631 m², i cztery lokale użytkowe, o pow. łącznej 169 m².

Cztery lokale mieszkalne zajęte są przez najemców na podstawie umowy cywilno-prawnej, a sześć lokali mieszkalnych i cztery lokale użytkowe zajęte są przez pozostałych współwłaścicieli.

Jeden lokal mieszkalny, o pow. 51 m², jest niezamieszkały.

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków nr OZKr.5183.1002.2017.DD z dnia 17.05.2017 r., nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją. Znajduje się natomiast w wpisanym do rejestru zabytków

nieruchomych województwa małopolskiego (pod numerem A-1273/M decyzją z dnia 18 lipca 2011 r.) „układzie urbanistycznym tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką Św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi” oraz na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 roku.

W przedmiotowej kamienicy zachowały się elementy zabytkowego wystroju i wyposażenia z czasów powstania kamienicy podlegające ochronie.

Tak więc w celu zachowania wartości zabytkowych zastrzega się konieczność utrzymania oraz poddania konserwacji następujących elementów:

- stolarki wejściowej do mieszkań, podwójnych, dwuskrzydłowych, płycinowych, profilowanych wraz z opaską,
- bezwzględного zachowania wymagają drzwi wewnętrzne wejściowe do pokoi, dwuskrzydłowe, płycinowe, częściowo przeszklone, profilowane wraz z ozdobnymi opaskami oraz ze szpaletami,
- zachowania wymagają piece zabytkowe w lokalach mieszkalnych,
- należy zachować historyczne ceramiczne posadzki klatki schodowej,
- należy zachować historyczną wysokość pomieszczeń,
- należy zachować układ przestrzenny poszczególnych mieszkań,
- przy remoncie lokali należy zastosować materiały przeznaczone do obiektów zabytkowych (wyklucza się zastosowanie gładzi gipsowych),
- dopuszcza się wymianę okien na nową stolarkę, z uwagą, iż nowe okna winny być wykonane jako drewniane z powtórzeniem podziałów i proporcji okien istniejących, z powtórzeniem detalu i wzorów historycznych, z wykorzystaniem okuć zabytkowych, wyklucza się wymianę okien na stolarkę PCV,
- zachowania wymaga przejazdowa sień kamienicy z uwagą, iż należy poddać ją konserwacji w oparciu o program prac konserwatorskich oraz zlikwidować reklamę umieszczoną na jej ścianach,
- należy przywrócić stolarkę bramy wejściowej oraz poddać ją konserwacji,
- w przypadku remontu sieni zaleca się docelowo zastąpienie obecnych drzwi PCV stolarką drewnianą, o rysunku nawiązującym do charakteru zabytkowej sieni kamienicy. Obecne drzwi współczesne są elementem degradującym jej zabytkowy wygląd.

Uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wymaga zakres powodujący zmiany elewacji, dachu, gabarytu obiektu, to jest elementów mających wpływ na wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny (na przykład na ewentualną wymianę okien).

Działania dotyczące wnętrza obiektu dla obiektu niewpisanego do rejestru, objętego ewidencją konserwatorską, nie wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego. Natomiast zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Kształt działki jest nieregularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski, położona jest w zasięgu podstawowych sieci uzbrojenia terenu, przez nieruchomość przebiega sieć kanalizacyjna. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o kategorii dróg powiatowych- ul. Starowiślnej. Przyłączenie obiektu do sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na warunkach określonych przez dysponentów sieci. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (kamienice), punkty handlowo-usługowe oraz hotele.

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. Stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt. 9 cytowanej wyżej ustawy, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, jego zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami

Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741), postanowiła, iż nabywcę udziałów Gminy Miejskiej Kraków wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od trybu przetargowego, jeżeli zbycie udziału następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Do chwili obecnej żaden z aktualnych współwłaścicieli nieruchomości nie wystąpił do tut. Wydziału z wnioskiem o sprzedaż udziału w przedmiotowej nieruchomości w drodze bezprzetargowej ani nie wyraził chęci zniesienia współwłasności. W związku z tym, procedowanie bezprzetargowego zbycia nie było możliwe.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową udziału wynoszącego 9408/19200 w części nieruchomości na kwotę 2 143 805 zł, tj. 5 468,89 zł/m². Cena wywoławcza nieruchomości nie będzie niższa niż jej wartość rynkowa.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, który nie zapewnia przychodów wystarczających na pokrycie kosztów związanych z jego bieżącą eksploatacją, zasadne jest wyrażenie zgody na sprzedaż udziału w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.