

ZARZĄDZENIE NR 196/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 19 stycznia 2024 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 38 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), 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 38 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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 38 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), § 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 38 o powierzchni użytkowej 48,52 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 10/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działki nr 12 o powierzchni 0,1435 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Starzyńska - Inspektor, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 38 o powierzchni użytkowej 48,52 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 10/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urzędzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa składająca się z działki nr 12 o powierzchni 0,1435 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Magdalena Starzyńska - Inspektor, Referat Przetargów i Zamian, Wydział Skarbu Miasta]...

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej - ściany konstrukcyjne, ściany piwnic i ściany działowe wykonane zostały z cegły ceramicznej pełnej. Stropy budynku są żelbetowe, monolityczne, dach obiektu – stropodach jest wentylowany, nieużytkowy ze spadkiem do rur spustowych. Budynek posiada 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi 6 klatek schodowych.

Lokal Nr 38 położony jest na IV piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Lokal posiada instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, i centralnego ogrzewania. Ogrzewanie w budynku zasilane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokal wyposażony jest w wodomierz zimnej wody.

Lokal jest po pożarze i kwalifikuje się do kapitalnego remontu. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Po pożarze wymieniono stolarkę okienną i drzwiową.

Z protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 3 grudnia 2021 r. wynika, że przewody kominowe spalinowe oraz wentylacyjne w pionach łazienki są drożne. W trakcie kontroli przy prawidłowym dopływie powietrza zewnętrznego ciąg kominowy w przewodach kominowych był dobry.

Budynek położony w os. Centrum A Nr 5 tj. blok mieszkalny ze sklepami i restauracją na parterze w skrzydle południowym, wzniesiony w latach 1952-1956 wg proj. Janusza Ingardena nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją, jednakże położony jest na obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 (decyzja z dnia 30 grudnia 2004 r.), na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2023 r. za pomnik historii pod nazwą „Kraków - zespół architektoniczny i urbanistyczny dzielnicy Nowa Huta” oraz na obszarze, na którym obowiązują zapisy uchwały nr XX1X/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta. Ponadto przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” przyjętego uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. W związku z powyższym ww. nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r.

poz. 840 ze zm.), a wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynku, jego części wspólnych i otoczenia wymagają uzyskania właściwego uzgodnienia konserwatorskiego.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr KZ-02.4120.7.60.2023.MAK z dnia 5 października 2023 r. wynika, iż z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu mieszkalnego zachowały się parkiety w pokojach (układane w jodełkę) i w przedpokoju (układane w drabinkę). Niedopuszczalne są zmiany formy w zakresie oryginalnego elementu architektonicznego elewacji budynku w postaci balkonu ze stylizowanymi betonowymi balustradami, z uwagi na fakt, że balkony stanowią powtarzający się motyw na elewacjach ww. budynku, a także sąsiednich bloków mieszkalnych.

W przypadku podjęcia remontu mieszkania należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie:

1. W lokalu nie zachowały się oryginalne drewniane okna i drzwi balkonowe. W przypadku okien istniejąca wtórna plastikowa stolarka powtarza ich historyczną formę (dwa okna, 2-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta). Natomiast istniejące plastikowe drzwi balkonowe (2-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta) nie powtarzają historycznych podziałów, tj. poziomych szprosów na ok. 1/3 wysokości od dołu.
 - W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien i drzwi balkonowych w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje, detale oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanej oryginalnej stolarki zlokalizowanej w obrębie budynku. Zaleca się zastosowanie stolarki drewnianej.
 - Powyższe zamierzenie wymaga uzgodnienia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Do wniosku o uzgodnienie prac należy dołączyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie.
2. W przypadku zamiaru przeprowadzenia renowacji balustrad balkonu, szczegółowy zakres prac oraz sposób postępowania należy uzgodnić w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wyklucza się możliwość zmiany kolorystyki balustrad.
3. Wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej. Istniejące wtórne drzwi do lokalu (płytowe, gładkie, w kolorze białym) nawiązują do stolarki historycznej. W przypadku zamiaru wymiany drzwi wejściowych:
 - Należy zachować oryginalne wymiary otworu drzwiowego,
 - Drzwi winny być wykonane jako gładkie (bez zdobień, płycin, okleiny drewnianej) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej, bądź wprost wykonane na podstawie oryginalnych zachowanych w obrębie klatek schodowych budynku. W ostatnich latach stosowane są drzwi w okleinie drewnianej, jednakże pierwotnie były one wykonane w jednolitym kolorze (np. białym).
 - Wszelkie ewentualne ubytki oraz uszkodzenia oryginalnych wykończeń powierzchni, np. lastrykowych posadzek i cokolków przy drzwiach wejściowych, należy uzupełnić w oryginalnej kolorystyce i technologii.

Zgodnie z § 6 pkt 6 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) do zbycia przeznacza się:

- lokale w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zmianami),
- lokale, maksymalnie jedno lub dwa, które pozostały we wspólnocie, jako lokale gminne,
- lokale mieszkalne składając się z więcej, niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych,
- lokale niespełniające ww. warunków, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).

Przedmiotowy lokal uległ pożarowi i kwalifikuje się do kapitalnego remontu. Z uwagi na wysokie koszty remontu związane lokal jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej.

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. 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.

Zgodnie z § 6 pkt 7 ww. uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa.

Cena wywoławcza lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży.

Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 331 760,00 zł tj. 6 837,59 zł/m².

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

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. |