

ZARZĄDZENIE Nr 2468/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.09.2018 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 lokalu mieszkalnego Nr 8 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy Pl. Jana Matejki Nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, 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 lokalu mieszkalnego Nr 8 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy Pl. Jana Matejki Nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 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 8 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy Pl. Jana Matejki Nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 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 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, 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) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 8 o powierzchni użytkowej 72,31 m², położonego w budynku mieszkalnym przy Pl. Jana Matejki Nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi: pomieszczeniem wc o powierzchni 2,51 m² i pomieszczeniami piwnicznymi o powierzchniach 2,83 m² i 3,98 m² oraz udziałem wynoszącym 174/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działek oznaczonych nr 78/1 o powierzchni 0,0070 ha oraz nr 78/2 o powierzchni 0,0296 ha, położona w obrębie S-120 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00076786/1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U z a s a d n i e n i e

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego Nr 8 o powierzchni użytkowej 72,31 m², położonego w budynku mieszkalnym przy Pl. Jana Matejki Nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi: pomieszczeniem wc o powierzchni 2,51 m² i pomieszczeniami piwnicznymi o powierzchniach 2,83 m² i 3,98 m² oraz udziału wynoszącego 174/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działek oznaczonych nr 78/1 o powierzchni 0,0070 ha oraz nr 78/2 o powierzchni 0,0296 ha, położona w obrębie S-120 jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00076786/1.

Kamienicę przy Pl. Jana Matejki Nr 4 tworzy budynek frontowy i budynek oficyny, kamienica położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej. Budynek wzniesiony został w 1881 r. w technologii tradycyjnej, ściany są murowane z cegły pełnej, stropy między kondygnacjami są drewniane. Kamienica jest jednoklatkowa, pięciokondygnacyjna, częściowo podpiwniczona.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji, jednakże z uwagi na wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne znajduje się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji obiektów zabytkowych. Nieruchomość leży w obrębie układu urbanistycznego Kleparza, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 648 decyzją z dnia 25.01.1984 r. oraz na obszarze historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. Nieruchomość podlega ochronie prawnej na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Za najcenniejszą wartość zabytku uznaje się jego autentyzm, czyli stopień zachowania oryginalnej substancji obiektu. Ze względów konserwatorskich należy dążyć do zachowania wszelkich wartościowych, historycznych, architektonicznych elementów budynku, świadczących o jego oryginalnej formie. Wszelkie zatem prace powinny być prowadzone z poszanowaniem istniejących wartości, przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową. Działania zmierzające do polepszenia warunków użytkowania budynku są zatem możliwe, o ile dokonywane zmiany nie wpływają na uszczuplenie wartości zabytkowych obiektu. W lokalu Nr 8 położonym w oficynie kamienicy zachowała się stolarka drzwi (drzwi w wejściu do mieszkania z klatki schodowej oraz drzwi wewnętrzne dwuskrzydłowe oraz obramienia drzwiowe), częściowo stolarka okienna oraz podłogi parkietowe. Przedmiotowe mieszkalnie zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi należy pozostawić w obecnym układzie przestrzennym, wyklucza się jego podział na mniejsze jednostki. W celu utrzymania autentycznego charakteru wnętrza należy zachować i poddać renowacji oryginalną stolarkę drzwiową w całości, należy utrzymać historyczną wysokość pomieszczeń (bez wprowadzania sufitów podwieszanych), w maksymalnym stopniu chronić parkiety i oryginalne tynki. Dopuszcza się wymianę oryginalnej stolarki okiennej, jeżeli jej stan techniczny uniemożliwia dalsze użytkowanie, przy czym nowe okno musi być bezwzględnie wykonane z drewna na wzór okien historycznych, z powtórzeniem wielkości, podziałów, profili, z przełożeniem okuć, jeżeli zachowały się oryginalne. Kategorycznie wykluczone zostało zamontowanie okien PCV, a w miejscu okien i drzwi wymienionych już wcześniej na PCV należy wprowadzić stolarkę drewnianą. Przy remoncie mieszkalnia należy stosować materiały posiadające atest do

stosowania w obiektach zabytkowych – wyklucza się wprowadzenie gładzi i szpachli gipsowych. Remont lokalu wymaga uzgodnienia w Wojewódzki Urzędzie Ochrony Zabytków.

Lokal Nr 8 położony jest na pierwszym piętrze oficyny, dojście do lokalu odbywa się przez sień budynku frontowego, podwórko, klatkę schodową o drewnianych stopniach i przez wspólny przedsionek z lokalem mieszkalnym Nr 6. Lokal składa się z przedpokoju o powierzchni 13,82 m² oraz trzech pokoi o powierzchniach 15,53 m², 25,60 m² i 17,36 m². Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia piwniczne o powierzchniach 2,83 m² i 3,98 m² oraz pomieszczenie wc położone na parterze oficyny o powierzchni 2,51 m². Dwa pokoje mają wystawę północno – zachodnią, trzeci pokój południowo – wschodnią. Wejście do pomieszczenia wc odbywa się przez drewniane drzwi jednoskrzydłowe bezpośrednio z podwórka, ściany i betonowa wylewka na podłodze są w złym stanie technicznym. Pomieszczenie jest ciemne, zamontowano w nim zlew jednokomorowy i termę elektryczną. Na suficie pomieszczenia wc zachowało się łukowe sklepienie. Ściany pomieszczeń w lokalu są tynkowane i malowane farbą emulsyjną, wykazują pęknięcia tynku oraz złuszczenia powłok malarskich. Na podłogach w przedpokoju położone są deski, w dwóch pokojach parkiet, w jednym pokoju częściowo parkiet, we fragmencie jest wylewka betonowa. Stolarka drzwi jest drewniana, są to drzwi płycinowe, pełne, z profilowanymi framugami, dwuskrzydłowe. Stolarka okienna w dwóch pokojach została wymieniona na pcv w kolorze białym, w tym w jednym pokoju są dwuskrzydłowe drzwi balkonowe z nadświetlem. W trzecim pokoju zachowała się stolarka okienna drewniana, skrzynkowa. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, domofon, brak jest ogrzewania. Lokal Nr 8 powstał w wyniku prac budowlanych, polegających na wykonaniu przebudowy czterech lokali mieszkalnych Nr 4,5,6 i 8 na dwa lokale nr 6 i nr 8. Na prace te została wydana decyzja o pozwoleniu na przebudowę. Zgodnie z dokumentacją projektową, w lokalu należy wybudować łazienkę, przewód wentylacyjny dla łazienki, z wyprowadzeniem ponad dach, odnowić warunki techniczne dostawcy i wybudować zasilenie elektryczne poczynając od złącza na budynku, wykonać wewnętrzną instalację kanalizacyjną w łazience i kuchni, łącznie z nowym pionem sprowadzonym do lokalu użytkowego na parterze oraz wyprowadzonym do „poziomu” kanalizacyjnego pod posadzką sieni oraz wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej poczynając od studzienki wodomierzowej w sieni budynku na parterze.

Aktualny stan techniczny i standard lokalu utrudniają jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na prace remontowe, których wykonanie umożliwiłoby zagospodarowanie lokalu na cele mieszkalne przed ponownym zasiedleniem 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. Urz. 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 wraz z pomieszczeniami przynależnymi zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu Nr 8 wynosi 732 332,00 zł, tj. 10 127,67 zł/m².

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