

ZARZĄDZENIE NR 2541/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 1 września 2023 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 przy ul. Urzędniczej Nr 45 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 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 8 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Urzędniczej Nr 45 wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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 8 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Urzędniczej Nr 45 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 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) – 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 71,20 m², położonego w budynku przy ul. Urzędniczej Nr 45 objętego KW KR1P/00605049/1 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,70 m² i udziałem wynoszącym 79/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 283 o powierzchni 0,0461 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KR1P/00003665/5.

§ 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 8 o powierzchni użytkowej 71,20 m², położonego w budynku przy ul. Urzędniczej Nr 45 objętego KW KR1P/00605049/1 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,70 m² i udziałem wynoszącym 79/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 283 o powierzchni 0,0461 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KR1P/00003665/5.

Kamienica przy ul. Urzędniczej Nr 45 została wzniesiona w 1935 r. w technologii tradycyjnej, jako murowana z cegły, położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej. Kamienica jest podpiwniczona, trzypiętrowa z użytkowym poddaszem.

Nieruchomość jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków oraz leży na terenie układu urbanistycznego ul. Królewskiej włączonego do ww. ewidencji, w związku z czym 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, 951, 1688).

Zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w lokalu zachowały się elementy oryginalnego wystroju i wyposażenia wnętrza tj. kompletna drewniana stolarka drzwiowa z mosiężnymi klamkami (drzwi wejściowe z mosiężnym listownikiem, antabą i wizjerem), drzwi między przedpokojami, drzwi do pokoi, drzwi do łazienki i wc, drzwi do kuchni, drzwi balkonowe z kuchni, drzwi do spiżarni oraz drzwiczki do wnęki w przedpokoju. Stolarkę wejściową należy zachować oraz poddać konserwacji. Jedynie w przypadku udokumentowanego złego stanu jej zachowania dopuszcza się wymianę drzwi na nowe drewniane (potencjalnie istnieje możliwość zastosowania konstrukcji metalowej z okładziną drewnianą), powtarzające proporcje, podziały, detale i pierwotną kolorystykę drzwi oryginalnych, z przełożeniem klamki (antaby), wizjera i listownika. Dokumentację projektową odtworzenia drzwi opartą na inwentaryzacji istniejących należy uzgodnić z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Pozostałą oryginalną stolarkę drzwiową wewnątrz lokalu należy zachować i poddać konserwacji w celu utrzymania spójnego charakteru wnętrza. W lokalu zachowała się kompletna drewniana stolarka okienna tj. okna w pokojach z mosiężnymi klamkami z szyldami oraz okno wewnętrzne pomiędzy wnęką kuchenną a łazienką. Stolarkę okienną należy zachować oraz poddać konserwacji. W przypadku udokumentowanego złego stanu jej zachowania dopuszcza się wymianę okien na nowe drewniane, powtarzające proporcje, podziały, detale i pierwotną kolorystykę, wraz z przełożeniem oryginalnych klamek po ich wcześniejszej renowacji. Ponadto zgodnie ze wskazaniami Konserwatora istnieje możliwość wprowadzenia okien jednoramowych z pakietem dwuszybowym. Dokumentację projektową odtworzenia stolarki okiennej opartą na inwentaryzacji istniejącej należy uzgodnić z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Z oryginalnych elementów w lokalu zachowały się także parkiety w przedpokojach i pokojach, układane w jodełkę, które należy zachować i poddać renowacji oraz piece kaflowe w pokojach, które należy zachować i trwale odciąć od przewodów kominowych. Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń do zamiaru zbycia lokalu, jednak w przypadku podjęcia remontu przez nowego właściciela mieszkania należy uwzględnić opisane warunki konserwatorskie.

Lokal mieszkalny Nr 8 położony jest na drugim piętrze i składa się z dwóch pokoi, dwóch przedpokoi, łazienki, ustępu oraz kuchni. Lokal wyposażony jest w instalacje:

elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną oraz wentylacji grawitacyjnej. Do ogrzewania lokalu służył piec z wkładem akumulacyjnym – konieczna zmiana sposobu ogrzewania lokalu. Stolarka okienna i drzwiowa kwalifikuje się do wymiany. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu. Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli przewodów kominowych w lokalu piec kąpielowy gazowy w łazience, kratki wentylacji grawitacyjnej w kuchni, łazience i ustępie podłączone są do drożnych przewodów kominowych.

Lokal mieszkalny Nr 8 stanowi jeden z dwóch ostatnich lokali Gminy Miejskiej Kraków we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku Nr 45 przy ul. Urzędniczej, zgodnie z § 6 pkt. 6 tiret 2 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, maksymalnie jeden lub dwa, które pozostały we wspólnocie jako lokale gminne. Lokal był przeznaczony do przebudowy, do wynajęcia przez kilku najemców, lecz wysokie koszty remontu powodują, że nieopłacalna jest zarówno taka adaptacja jak i przygotowanie do zasiedlenia w tradycyjny sposób. Wobec powyższego jest on zbędny dla potrzeb udzielania pomocy mieszkaniowej. Wątpliwe jest również wynajęcie go w programie „Mieszkanie za remont” z uwagi na jego dużą powierzchnię użytkową (ponad 70 m²) i ograniczenia finansowe uczestników tego programu.

Wobec powyższego oraz pozostawiania nieruchomości pod ochroną konserwatorską lokal został 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, z 2022 r. poz. 7540) 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 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 881 321,00 zł tj. 12 378,10 zł/m².

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