

ZARZĄDZENIE NR 3767/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14 grudnia 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 7 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 7 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 7 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) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 7 o powierzchni użytkowej 70,67 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 15/1000 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 KR1P/00078414/7.

§ 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 7 o powierzchni użytkowej 70,67 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 15/1000 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 KR1P/00078414/7.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek jest IV piętrowy, podpiwniczony. Na ostatnim V piętrze znajduje się poddasze. Budynek składa się z 7 klatek, w których komunikację w pionie stanowią schody. W budynku brak windy.

Lokal Nr 7 położony jest na II piętrze i składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia WC i przedpokoju. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania. Ogrzewanie w budynku zasilane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokal nie jest wyposażony w wodomierz. 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. Lokal kwalifikuje się do remontu. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany.

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 2013r. W związku z powyższym ww. nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. 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-02.4120.752.2023.MAK z dnia 31 sierpnia 2023 r. wynika, iż z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu mieszkalnego zachowały się:

- parkiety w pokojach (układane w jodełkę) i prawdopodobnie w przedpokoju,
- kompletna stolarka drzwi wewnętrznych: drzwi drewniane, 1-skrzydłowe, skrzydła 1-płycinowe, płyciny prostokątne w pionie, a w łazience i pomieszczeniu WC prostokątne w poziomie, płyciny przeszklone (częściowo szklane niezachowane), ujęte listwami, z profilowanymi framugami;

- stolarka okienna w kuchni, drewniana, 2-skrzydłowa, skrzydła w kształcie pionowego prostokąta, lewe skrzydło niższe, a ponad nim uchylna kwatera, malowane na biało,
- lastrykowe parapety wewnętrzne okien w pokojach (o pow. 12,42 m² i 17,74 m²) oraz prawdopodobnie w kuchni;
- stolarka pionowego rzędu trzech wnęk przy drzwiach wejściowych, we wspólnej obudowie, z profilowym obramieniem, z drzwiczkami 1-skrzydłowymi, z których dolne są wyższe od dwóch górnych zbliżonych do kwadratowych, z profilowanym obramieniem, malowana na biało.

W związku z powyższym, z punktu widzenia konserwatorskiego wskazanym byłoby zachowanie elementów oryginalnego wystroju i wyposażenia lokalu będących w dobrym stanie technicznym. Natomiast w przypadku złego stanu ich zachowania Miejski Konserwator sugeruje ich odtworzenie w pierwotnej formie i kolorystyce, w celu zachowania spójnego wystroju wnętrza.

Ponadto do mieszkania przynależą oryginalne elementy architektoniczne elewacji budynku w postaci stylizowanych betonowych balustrad portfenetrów, które stanowią powtarzający się motyw na elewacjach ww. budynku, a także sąsiednich bloków mieszkalnych, w związku z czym ze stanowiska Konserwatora zmiany w zakresie ich formy są niedopuszczalne. W przypadku podjęcia remontu mieszkania należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie:

1. Wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej. W przypadku zamiaru wymiany wtórnych drzwi wejściowych do lokalu:
 - 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 klatki schodowej. 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.
2. W lokalu zachowało się jedno oryginalne drewniane okno w kuchni, natomiast istniejąca wtórna stolarka okienna w pokojach wykonana z PCV powtarza ich historyczną formę (cztery okna i dwa portfenetry, 2-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta, portfenetry z poziomymi szprosami na ok. 1/3 wysokości od dołu).
 - W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje, detale oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych oryginalnych okien zlokalizowanych w obrębie budynku lub lokalu (dot. okna w kuchni). Zaleca się zastosowanie okien drewnianych.
 - Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć

rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia.

3. W przypadku zamiaru przeprowadzenia renowacji balustrad portfenetrów, szczegółowy zakres prac oraz sposób postępowania należy uzgodnić w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wyklucza się możliwość zmiany kolorystyki balustrad.
4. Ze względu na ochronę elewacji budynku wskazane jest zdemontowanie nieestetycznego kwietnika parapetowego w kuchni.

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. 6 tiret 3 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 przeznaczają się lokale składające się z więcej niż dwóch pokoi, o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych. Przedmiotowy lokal składa się z 4 pokoi i ma powierzchnię 70,67 m². Z uwagi na dużą powierzchnię oraz koszty remontu przedmiotowy lokal jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal został wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

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 500 428,40 zł tj. 7 081,20 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu 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. |

