

ZARZĄDZENIE Nr 1345/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 21.05.2014 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Dietla Nr 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379) 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Dietla Nr 11 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Dietla Nr 11 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379), § 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 (z późn. zm.) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2 o powierzchni użytkowej 261,15 m², dla którego prowadzona jest księga nr KR1P/00492920/5, położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym Nr 11 przy ul. Dietla w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 140/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 19 o powierzchni 0,0752 ha, położona w obrębie 14, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00002961/3.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2 o powierzchni użytkowej 261,15 m², dla którego prowadzona jest księga nr KR1P/00492920/5, położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym Nr 11 przy ul. Dietla w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 140/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 19 o powierzchni 0,0752 ha, położona w obrębie 14, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00002961/3.

Kamienica położona przy ul. Dietla Nr 11 została wzniesiona w 1909 r. w technologii tradycyjnej, murowana z cegły ceramicznej pełnej, składa się z budynku frontowego oraz dwóch oficyn bocznych rozdzielonych dziedzińcem. Dach jest dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą na pełnym deskowaniu. Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną. Schody budynku głównego i oficyny prawej są żelbetowe, natomiast w lewej oficynie drewniane.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją, natomiast figuruje w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym kwalifikuje się do objęcia ochroną konserwatorską. Ponadto budynek znajduje się na terenie układu urbanistycznego Kazimierza ze Stradomiem, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A- 648 na podstawie decyzji z dnia 25.01.1984 r. oraz na obszarze uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. za pomnik historii.

W opisanym wyżej budynku został wyodrębniony samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – strych oznaczony symbolem S2. Przedmiotowy lokal odpowiada wymogom określonym przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Lokal ten stanowi pustostan.

Lokal usytuowany jest na czwartym piętrze nad budynkiem frontowym, oficyny lewej oraz nad częścią oficyny prawej. Dostęp do strychu możliwy jest z obu klatek schodowych zlokalizowanych w oficynach bocznych po przeciwnych stronach. Lokal składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej 261,15 m². Strych pokryty jest dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, kryty papą na pełnym deskowaniu. Mury są z cegły ceramicznej pełnej, podłogę stanowi wylewka betonowa. Części strychu S2 zlokalizowane nad budynkami oficyn ok. 26% powierzchni netto wykazują ograniczone możliwości komunikacji ze względu na pozostające w przestrzeni strychu elementy obecnej konstrukcji tradycyjnej dachu pulpitowego. Na strychu brak jest instalacji.

Dla potrzeb adaptacji strychu zlecono opracowanie oceny stanu technicznego i opinii odnośnie możliwości wykonania adaptacji strychu. Dokumentacja ta została opracowana w lipcu 2012 r. przez osobę posiadającą uprawnienia projektowe. Z opracowania wynika, że istnieje możliwość zagospodarowania strychu na cele mieszkaniowe, z zapewnieniem zachowania dostępu na połąć dachową przez wyłaz zlokalizowany w części wspólnej budynku oraz po wykonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych:

1. konieczna jest wymiana stropu poddasza ze względu na zły stan techniczny pokrycia:
 - oparcie nowej podłogi bezpośrednio na murach z pominięciem istniejących belek ze względu na przekroczenie stanu granicznego użytkowności oraz możliwe przekroczenie stanu granicznego nośności,
 - proponuje się wykonanie lekkiej konstrukcji nośnej z belek stalowych oraz płyty nadbetonu, zaleca się także podwieszenie istniejących belek stropowych i podsufitki do nowej konstrukcji w celu ochrony ich przed ugięciami w późniejszym okresie eksploatacji,
2. wykonanie nowej więźby dachowej:

- likwidacja wystających ponad posadzkę tramów, których funkcję powinny przejąć belki stalowe zlokalizowane w warstwach stropu,
 - usztywnienie ściany nośnej budynku przez wykonanie żelbetowego wieńca spinającego na ściankach kolankowych,
 - podniesienie połaci dachowej w zakresie, w jakim umożliwia to ściana ogniowa – do ok. 20 cm,
 - montaż okien połaciowych doświetlających przestrzeń strychu,
 - rozważenie rozwiązania, które umożliwi likwidację zastrzałów więźby dachowej w częściach nad oficynami i umożliwi pełną komunikację w przestrzeni lokalu – zastosowanie elementów stalowych w postaci ram,
3. przebudowa instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, gazowej z doprowadzeniem na poddasze,
 4. wykonanie instalacji wewnętrznych na poddaszu wraz z rozbudową instalacji już istniejących w kamienicy.

Z uwagi, na to iż budynek objęty jest ochroną konserwatorską przy pracach adaptacyjnych należy uwzględnić następujące wytyczne konserwatorskie:

- adaptacja strychu na cele mieszkalne powinna się zamykać w obecnej kubaturze,
- wyklucza się zmianę geometrii dachu poprzez podniesienie kalenicy budynku przy ul. Dietla 11,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi usytuowanymi w jednym poziomie w osiach niższych kondygnacji,
- zastrzega się bezwzględną konieczność zachowania wystroju fasady wraz z gzymsami wieńczącymi na elewacji frontowej kamienicy.

Na przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne w przypadku prac obejmujących zewnętrzne kamienicy, należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków stosownie do przepisu art.36 ust. 1 pkt 1 i 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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. (z późniejszymi zmianami) do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem 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 udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym w kwietniu 2014r. wartość lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 449 000,00 zł.

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