

ZARZĄDZENIE Nr 774/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 02.04.2015 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Zamkowej Nr 14.

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, 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Zamkowej Nr 14.

§ 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 nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Zamkowej Nr 14.

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, 1072), § 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 2003 r. Nr 144 poz. 1907, z 2004 r. Nr 62 poz. 792, z 2005 r. Nr 309 poz. 2249, Nr 678 poz. 4695, z 2006 r. Nr 382 poz. 2428, z 2008 r. Nr 634 poz. 4345, z 2009 r. Nr 42 poz. 278, z 2014 r. poz. 6842) - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej, wskazanej na załączniku graficznym, oznaczonej nr działki 468 o powierzchni 0,0370 ha, położonej w obrębie 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW KR1P/00486336/9, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Zamkowej Nr 14. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.9.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 468 o powierzchni 0,0370 ha, położonej w obrębie 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej KW KR1P/00486336/9.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z parcel katastralnych l. kat. 506 i 507, objętej lwh 183 Dębniki, które stanowiły własność osoby fizycznej. Skarb Państwa nabył nieruchomość w drodze spadku na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze Wydział I Cywilny Sygn. akt I Ns 215/08/P z dnia 14.01.2011 r. Gmina Miejska Kraków nabyła nieruchomość z mocy prawa na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS.VII.7532.1.100.2013.TG z dnia 11.02.2013 r.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno - użytkowym o powierzchni użytkowej 338,31 m², wybudowanym na przełomie XIX i XX wieku. W części frontowej jest to budynek piętrowy, podpiwniczony, przykryty dachem stromym jednospadowym, natomiast oficyna jest niepodpiwniczona, przykryta dachem jednospadowym. Budynek usytuowany jest w zabudowie zwartej.

W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych, oraz 1 lokal użytkowy. W sierpniu 2010 r. (po powodzi) sporządzona została ocena budowlano – konstrukcyjna przedmiotowego budynku, która wykazała, iż z uwagi na pęknięcia ścian nośnych, nadproży, nadmiernie ugiętych głównych belek więźby dachowej tramów – budynek znajduje się w złym stanie technicznym. W celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania mieszkań i eliminacji ewentualnego stanu zagrożenia w budynku wykonano szereg prac remontowych i zabezpieczających. W okresie ostatnich 15 lat Gmina Miejska Kraków poniosła nakłady na prace remontowe w budynku w kwocie 240 000,00 zł. W celu docelowego rozwiązania problemu dotyczącego nieprawidłowego stanu technicznego budynek wymaga przeprowadzenia gruntowego remontu, w tym m.inn. należy wzmocnić podłoże pod fundamentami ścian nośnych, wykonać naprawę pęknięć konstrukcji ścian i stropów, wykonać remont pokrycia dachowego, rozebrać spękane ściany wraz z fundamentami i w ich miejscu wykonać nowe fundamenty i ściany. Wymienić tramy wraz z zaleconą zmianą układu konstrukcyjnego więźby dachowej oraz wykonać prawidłową izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową, a także przeprowadzić remont balkonów i elewacji.

Sprawa zagospodarowania nieruchomości została przedstawiona na posiedzeniu *Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budowlami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy* - w dniu 29 maja 2014 r. Zespół ustalił, iż należy podjąć działania w celu wykwaterowania najemców oraz osób korzystających bezumownie z lokali mieszkalnych, a następnie przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Obecnie wszystkie lokale znajdujące się w budynku stanowią pustostany.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.9.

Budynek przy ul. Zamkowej Nr 14 nie jest wpisany do rejestru zabytków, natomiast ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków oraz objęty został ochroną w ramach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”. Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, zabytkowa kamienica należy do obiektów podlegających (wraz z działką) całkowitej ochronie. Obowiązuje nakaz zachowania gabarytów i cech obiektu oraz zasad zabudowy w zakresie:

- rzutu budynku,
- usytuowania klatki schodowej,
- bryły (w tym kształtu dachu) – dopuszczenie adaptacji strychu bez możliwości stosowania okien innych niż połaciowe,
- elewacji: kompozycji, artykulacji, zachowania (odtworzenia) detalu architektonicznego, stolarki : bram wejściowych i wjazdowych, stolarki okiennej – w przypadku złego stanu zachowania- możliwość wymiany z powtórzeniem pierwotnego materiału oraz stylowej formy z uwzględnieniem detali, proporcji oraz profili,
- piątej elewacji - strefy dachów: dopuszcza się pokrycie dachówką ceramiczną w kolorach naturalnych lub blachą w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej albo w kolorach naturalnej blachy.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi wymienione wyżej cechy nie mogą ulec zmianie, przy czym istnieje możliwość zmiany dyspozycji wnętrz lokali. Remont należy przeprowadzić z dbałością o estetykę elewacji tylnej oraz oficyny, które eksponowane są w widoku od strony Bulwarów Wisły oraz z korony murów kleszczowych Wawelu. Należy dążyć do maksymalnego utrzymania zabytkowej substancji kamienicy. Z uwagi na stan techniczny budynku dopuszcza się wykonanie niezbędnych wzmocnień ustroju konstrukcyjnego budynku. Szczegółowe decyzje w tym zakresie mogą być podejmowane wyłącznie po przedłożeniu do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków ekspertyzy konstrukcyjnej budynku oraz rozwiązań dotyczących sposobu wzmocnienia budynku.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. W 2013 r. w ramach likwidacji „niskiej emisji” budynek został podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz wyposażony w wewnętrzną instalację c.o. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Zamkowa. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

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.

Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późniejszymi zmianami) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta 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.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1 170 000,00 zł tj. 3 460,14 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2011 Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.). Cena wywoławcza nieruchomości zostanie ustalona na podstawie jej wyceny.

Wobec braku uzasadnienia do pozostawienia nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, uzasadnione jest wyrażenie zgody na jej sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.