

ZARZĄDZENIE Nr 1518/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25.06.2019 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 95 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2019 poz. 506), 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 95 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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 95 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustalenia wysokości bonifikaty.

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 2019 poz. 506), § 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) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 95 o powierzchni użytkowej 155,08 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 10/1000 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 96 o powierzchni 0,6459 ha, położonej w obrębie S-2, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00073339/2.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod Nr A-1288 wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego Nr 95 o powierzchni użytkowej 155,08 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 oraz udziału wynoszącego 10/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona działką nr 96 o powierzchni 0,6459 ha, położonej w obrębie S-2, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00073339/2.

Kamienica położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej, wybudowana w technologii tradycyjnej, murowana z cegły pełnej i kratówki, wzniesiona w 1920 r. jako budynek dla pracowników Banku PKO. W budynku jest 221 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali użytkowych. Jest to budynek o 6 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z częściowo użytkowym i mieszkalnym poddaszem. Kamienica posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wejście do lokali mieszkalnych odbywa się pięcioma bramami wejściowymi. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową. Klatki schodowe są dwubiegowe, o konstrukcji żelbetowej, z okładziną lastriko, odremontowane.

Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A – 1288/M decyzją z dnia 16.01.2012 r. z uwagi na to Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał pozwolenie konserwatorskie Nr 19/18 z dnia 29.11.2018 r. na sprzedaż lokalu Nr 95 pod warunkiem zamieszczenia w umowie sprzedaży informacji o wpisie kamienicy do rejestru zabytków oraz informacji o obowiązku zachowania zabytkowego wystroju wnętrza, zgodnie z protokołem z oględzin przedmiotowego lokalu przeprowadzonych w dniu 03.09.2018 r. Zgodnie z zapisami pozwolenia konserwatorskiego sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 95 nie będzie związana ze zmianą sposobu użytkowania lokalu, sprzedaż nie będzie miała wpływu na stan własnościowy całej nieruchomości, pomniejszeniu ulegną udziały Gminy Miejskiej Kraków we Wspólnocie Własnościowej budynku przy ul. Zyblikiewicza 5. Przeznaczony do sprzedaży lokal jest w złym stanie technicznym, zachowały się elementy oryginalnego wystroju: futryny drzwiowe z zawiasami i szpaletami, płycinowe skrzydła drzwiowe i parkiety, które kwalifikują się do renowacji i podlegają zachowaniu. W miejscach ewentualnych, nowych otworów drzwiowych należy wstawić stolarkę nawiązującą do oryginalnej, zaleca się zachowanie i konserwację istniejącej stolarki okiennej. Z uwagi na metraż lokalu Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuścił podział lokalu na odrębne własności lokalowe. Podział lokalu w pionie należy wykonać poprzez zamurowanie istniejącego wejścia pomiędzy kondygnacjami, likwidację drewnianych schodów oraz przebicie przejścia z korytarza lub włączenie pomieszczeń zlokalizowanych na V piętrze do jednego z wydzielonych na tej kondygnacji mieszkań (Nr 97 lub Nr 70). W poziomie podział należy wykonać poprzez budowę ścian wewnętrznych i wydzielenie dodatkowego wspólnego korytarza na przedłużeniu wejścia z klatki schodowej. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dopuszczalne jest również przebicie dodatkowego przejścia pomiędzy lokalem Nr 94 i Nr 95 celem powiększenia lokalu Nr 94. Na ewentualne wydzielenie z lokalu Nr 95 odrębnych własności lokalowych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, które wydane zostaje na podstawie projektu budowlanego.

Lokal Nr 95 położony jest na dwóch kondygnacjach, na IV piętrze - trzy pokoje o powierzchniach 19,42 m², 39,75 m² i 13,63 m², jasna kuchnia o powierzchni 18,77 m², przedpokój o powierzchni 12,02 m², łazienka o powierzchni 9,88 m² i spiżarka o powierzchni 1,09 m², na drugim poziomie – na V piętrze położone są przedpokój o powierzchni 4,44 m², łazienka o powierzchni 4,20 m² oraz dwa pokoje o powierzchniach 13,27 m² i 18,61 m². Wysokość pomieszczeń na IV piętrze wynosi od 2,98 m do 3,02 m, na V piętrze 2,42 m. W lokalu ściany są tynkowane i malowane farbą emulsyjną, w łazienkach wyłożone terakotą. Na podłogach w pokojach i przedpokoju na pierwszym poziomie zachowały się drewniane parkiety klepkowe, w łazienkach i kuchni na podłodze położone są płytki ceramiczne, w pomieszczeniach na drugim poziomie na podłodze jest wylewka betonowa, drewniane deski i płyty dyktowe przykryte wykładziną dywanową. Stolarka okienna w lokalu jest drewniana, na pierwszym poziomie są to okna skrzynkowe, w pokojach o podziale na trzy kwatery, w kuchni są jedne drzwi balkonowe jednoskrzydłowe oraz dwa poboczne okna jednoskrzydłowe, w łazience okno dwuskrzydłowe, w pokojach na drugim poziomie są okna o szybach zespolonych. Stolarka drzwi wejściowych i wewnętrznych jest drewniana, drzwi płytynowe z drewnianymi szpaletami i profilowanymi framugami, jednoskrzydłowe. Z balkonu położonego w częściach wspólnych znajduje się wejście do spiżarki. W salonie zamontowana jest drewniana konstrukcja drabiny – schodów bez poręczy prowadząca do pomieszczeń położonych na drugim poziomie. W salonie zachowała się konstrukcja murowanego z cegły i płyt regipsowych kominka, w jednym z pokoi zachował się powojenny piec kaflowy. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne na paliwo stałe, na górnej kondygnacji brak ogrzewania. Kontrola przewodów kominowych wykazała, że łazienka posiada przewód spalinowy i wentylacyjny, do których podłączone są lokale mieszkalne z wyższych kondygnacji, zgodnie z opinią kominiarza istnieje możliwość doprowadzenia wentylacji do pomieszczeń po wykonaniu prac wskazanych w opinii technicznej. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Sprzedaż sukcesywnie wyodrębnianych lokali położonych w budynku przy ul. Mikołaja Zyblikiewicza Nr 5 wiązała się z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości gruntowej pod budynkiem. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 916) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Dla nieruchomości oznaczonej działka nr 96 o powierzchni 0,6459 ha, położonej w obrębie S-2, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00073339/2 w dniu 2 kwietnia 2019 r. wydane zostało zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów (GS-09.06826.1.0001.2019.GK Nr 121). Wniosek o ujawnienie przywołanego zaświadczenia został złożony do Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 4 kwietnia 2019 r.

Aktualny stan techniczny utrudnia jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego

remontu lokalu przed ponownym zasiedleniem oraz dużą powierzchnię lokalu 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 zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu Nr 95 wynosi 1 043 037,00 zł, tj. 6 725,80 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustaloną w wyniku przetargu obniża się o 50%. Wysokość tej bonifikaty może zostać zmieniona za zgodą Rady Miasta Krakowa. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

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