

ZARZĄDZENIE Nr 3833/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 29 grudnia 2021 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 oznaczonego Nr U3 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Mikołajskiej Nr 4 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 2021 r. poz. 1372, 1834), 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 oznaczonego Nr U3 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Mikołajskiej Nr 4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonego Nr U3 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Mikołajskiej Nr 4 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 2021 r. poz. 1372, 1834), § 4 pkt 5 i 18 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonego Nr U3 o powierzchni użytkowej 285,68 m² stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków położonego w budynku przy ul. Mikołajskiej Nr 4 wraz z udziałem wynoszącym 218/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urzędnia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz nieruchomość gruntowa na której położony jest budynek oznaczona nr działki 211/1 o pow. 0,0559 ha położona w obrębie S-1, jednostka ewidencyjna Śródmieście objęta KW KR1P/00185034/2.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod nr A-622 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonego Nr U3 o powierzchni użytkowej 285,68 m² położonego w budynku przy ul. Mikołajskiej Nr 4 oraz udziału wynoszącego 218/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz nieruchomości gruntowa na której położony jest budynek oznaczona nr działki 211/1 o pow. 0,0559 ha położona w obrębie S-1, jednostka ewidencyjna Śródmieście objęta KW KR1P/00185034/2.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Przedmiotowy budynek jest trzypiętrowy, podpiwniczony z poddaszem. Wejście do budynku odbywa się z ul. Mikołajskiej przez dwuskrzydłowe drewniane, częściowo przeszkolone drzwi z nadświetlem.

Kamienica przy ul. Mikołajskiej 4 podlega ochronie konserwatorskiej: została wpisana do rejestru zabytków pod nr A-622 decyzją z 21.10.1982 r., znajduje się na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta, wpisano do rejestru zabytków pod nr A-1 decyzją z 22.05.1933 r., jest położona na obszarze uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z 8.09.1994 r. za pomnik historii Kraków-historyczny zespół miasta oraz na terenie parku kulturowego Stare Miasto, jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Lokal nr U3 składa się z 21 pomieszczeń (7 pomieszczeń usługowych, 7 korytarzy, 4 łazienek i 3 WC) o łącznej powierzchni 285,68 m². W lokalu brak jest bezpośredniego doświetlenia.

Lokal wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, która wymaga wymiany. W lokalu brak wentylacji grawitacyjnej oraz przewodów kominowych – zamontowana była wentylacja mechaniczna, której stan techniczny nie jest znany. Przyszły nabywca przedmiotowego lokalu będzie zobowiązany udostępnić odpowiednim służbom części wspólne nieruchomości, tj. poziomy i pionowy kanalizacyjny oraz przyłącz wody z wodomierzem głównym i pionem wody, który znajduje się w jednym z pomieszczeń w lokalu.

Lokal wymaga przeprowadzenia generalnego remontu.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” i znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U.15 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt. 1 oraz obiekty i lokale zamieszkania zbiorowego, takie jak: hotele, hostele, pensjonaty. Zgodnie z zapisami § 69 ust. 3 pkt 2 litery j posesja kamienicy przy ul. Mikołajskiej 4 objęta jest ochroną konserwatorską pełną, w tym: oficyna boczna zachodnia objęta ochroną konserwatorską pełną, pozostałe oficyny objęte ochroną konserwatorską częściową.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał pozwolenie konserwatorskie Nr RD.5173.30.2020 z dnia 25.09.2020 r. na sprzedaż lokalu Nr U3 położonego w kamienicy przy ul. Mikołajskiej 4 w Krakowie pod następującymi warunkami: w umowie kupna-sprzedaży należy zamieścić informację o wpisie ww. kamienicy do rejestru zabytków pod nr A-622 na podstawie decyzji z dnia 21.10.1982 r. oraz w umowie kupna-

sprzedaży należy zamieścić informację o obowiązku zachowania i konserwacji: kamiennych portali, wątków ceglanych i kamiennych, arkad na ścianie pomieszczenia nr 3, kamiennych i ceglanych sklepień, drewnianej stolarki okna doświetlającego nad drzwiami wejściowymi oraz na klatce schodowej.

Z protokołu z oględzin zabytkowego wystroju i wyposażenia lokalu Nr U3 w piwnicy kamienicy przy ul. Mikołajskiej 4 w Krakowie stanowiącego integralną część ww. pozwolenia konserwatorskiego wynika:

„Piwnice po kompleksowym remoncie konserwatorskim (prawdopodobnie z l. 90. XX w.), podczas którego odsłonięto i zakonserwowano oryginalne wązki kamienne na ścianach i sklepieniach oraz kamieniarkę otworów drzwiowych, a ponadto wykonano część wystroju: posadzki i ceglane stopnie między pomieszczeniami oraz stolarkę drzwiową stylizowaną na historyczną (częściowo zachowana). Ostatnio lokal był użytkowany jako klub nocny. Wewnątrz pozostała część współczesnego wyposażenia. (...)

Wejście do lokalu w bocznej ścianie hallu wejściowego na parterze kamienicy. Drzwi wejściowe współczesne, jednoskrzydłowe, metalowe, pomalowane farbą olejną na czarno, od zewnątrz zasłonięte współczesną brązową roletą antywłamaniową. Nad drzwiami oryginalne okno doświetlające, owalne w poziomie, stolarka oryginalna, drewniana, 1-polowa. Od zewnątrz okno ujęte profilowanym tynkowym obramieniem i zabezpieczone ażurową metalową kratą o giętych motywach neobarokowych, malowaną na czarno.

Za drzwiami klatka schodowa prowadząca w dół do lokalu: jednobiegowa, dwukrotnie zakręcająca w prawo, ze współczesnymi drewnianymi stopniami z cokolikami (jasne deski lakierowane bezbarwnie), wyłożonymi współczesną wykładziną. Ściany otynkowane, pomalowane współcześnie na fioletowo. W prawej ścianie nad zakrętem schodów oryginalne, półkoliste okno doświetlające z oryginalną stolarką, drewnianą, 1-polową, obecnie wraz z szybą wtórnie zamalowane w kolorze ścian. Sufit oryginalny z surowych kamiennych płyt stanowiących odsłonięte dolne powierzchnie stopni wyższej kondygnacji schodów. (...)

Dolna część klatki schodowej, korytarze 1-4 oraz pomieszczenia 1-4 i 7 mają ściany nietynkowane, z odsłoniętym oryginalnym wązkiem, w przyziemiu z łamanego kamienia wapiennego, niektóre ściany w wązku mieszanym z cegłą lub ceglane, ze sklepieniami ceglany lub kamiennymi. Pomieszczenia 1-4 i 7 (oraz korytarz 1, wydzielony oryginalną ceglana ścianą z pomieszczenia 3) nakryte sklepieniami kolebkowymi: w pomieszczeniach 1-4 z łamanego kamienia, w pomieszczeniu 7 oraz w pomieszczeniu klatki schodowej i korytarzach 2-4 nakryte sklepieniami z cegieł. Na wschodniej ścianie pomieszczenia nr 3 zachowana i wyeksponowana obok portalu późnogotyckiego para szerokich arkad wypełnionych ceglany murem i zamkniętych łukami odcinkowymi z archiwoltami wysuniętymi przed jego lico. Posadzki najpewniej z okresu remontu w l. 90 XX w., obecnie szczelnie zakryte współczesnymi wykładzinami; stopnie między pomieszczeniami układane z cegieł.

W lokalu zachowane oryginalne portale wejściowe z ciosów piaskowca. Pięć szerokich portali gotyckich (lub nowożytnych) zamkniętych łukami półkolistymi, ze sfazowanymi węgarami oraz zachowanymi metalowymi zawiasami (z przyziemia klatki schodowej do korytarzy 1 i 3, z korytarza 2 do pomieszczenia 1 oraz z korytarza 1 do pomieszczenia 4). Portal wejścia z pomieszczenia 2 do korytarza 1 o podobnych proporcjach, ale zaostrzonym łuku. Jeden mniejszy portal w wejściu z pomieszczenia 3 do pomieszczenia 4, późnogotycki, prostokątny w pionie, zamknięty nadprożem z łukiem dwuramiennym, ze sfazowanymi węgarami. (...)

Pomieszczenia zaplecza sanitarno-gospodarczego otynkowane, nakryte sufitami. (...) Siedem pomieszczeń sanitarnych (łazienki, WC i prysznice) po remoncie, w całości ze współczesnym wyposażeniem.

Wejście z korytarza 1 do pomieszczenia 2 oraz wejście do korytarza 5 i z niego do dalszych lokalności zaplecza gospodarczo-sanitarnego wyposażone we wtórną stolarkę (zapewne z czasu ww. konserwacji lokalu prawdopodobnie w l. 90. XX w.) sugerującą historyczną (drzwi drewniane, klepkowe, lakierowane bezbarwnie, łączone kutymi nitami, z kutymi metalowymi zamkami wierzchnimi z klamkami oraz zawiasami pasowymi). Część kutych zamków i klamek wyeksploatowane, wymagające naprawy.”

Decyzja o przeznaczeniu lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne Nr U3 do zbycia w drodze przetargu została podjęta na posiedzeniu Zespołu Zadaniowego ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa (...) w dniu 9 lipca 2020 r.

Udział związany z przedmiotowym lokalem użytkowym nie jest ostatnim udziałem Gminy Miejskiej Kraków we własności nieruchomości oznaczonej numerem działki 211/1 obr. S-1 jedn. ewid. Śródmieście położonej przy ul. Mikołajskiej.

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 wynosi 1 197 856,00 zł.

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.