

**ZARZĄDZENIE NR 2479/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-09-10**

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 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Krzyża Nr 3 wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Krzyża Nr 3 wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem oraz 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 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Krzyża Nr 3 wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), § 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 (z późn. zm.)- Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 4a o powierzchni użytkowej 52,17 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Krzyża Nr 3 wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 67/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek, oznaczonej nr działki 244/2 o powierzchni 0,0299 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00139486/8.

§ 2

W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej 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 4a o powierzchni użytkowej 52,17 m² położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym Nr 3 przy ul. Św. Krzyża w Krakowie wraz z udziałem wynoszącym 67/1000 części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 244/2 o powierzchni 0,0299 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00139486/8.

Opisany wyżej lokal mieszkalny położony jest w budynku wielorodzinnym w Krakowie przy ul. Św. Krzyża Nr 3. Kamienica została wzniesiona ok. połowy XVII w. jako budynek jednopiętrowy, następnie została przebudowana i nadbudowana o drugie piętro w latach 1824-25, a o piętro trzecie w 1914 r. Budynek ten jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-238 na podstawie decyzji z dnia 18.03.1966 r. i podlega ochronie prawa na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił na zbycie lokalu nr 4a wydając w dniu 10.06.2008 r. pozwolenie konserwatorskie nr 8/08 pod następującymi warunkami:

- 1) wprowadzenia do umowy kupna-sprzedaży oraz w księgach wieczystych informacji, że przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-238 na podstawie decyzji z dnia 18.03.1966 r. i podlega ochronie prawa na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)
- 2) wprowadzenia w umowie kupna-sprzedaży informacji o zachowanym zabytkowym wyposażeniu wewnątrz, zgodnie z protokołem z inwentaryzacji ww. obiektu sporządzonym w dniu 07.05.2008 r.
- 3) zagwarantowania jednolitego utrzymania i zagospodarowania obiektu poprzez ustanowienie zarządu częścią wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.).

Wszelkie prace remontowe powinny być przeprowadzone pod nadzorem konserwatorskim.

Lokal Nr 4a usytuowany jest na I piętrze. Lokal składa się z przedpokoju, kuchni, pokoju, łazienki i pomieszczenia gospodarczego. Stolarka okienna jest drewniana. Ściany w lokalu są malowane emulsyjnie, częściowo pokryte są tapetą. Na podłogach w pokoju, przedpokoju i pomieszczeniu gospodarczym jest parkiet, w pomieszczeniu oznaczonym na inwentaryzacji jako kuchnia położone są deski. Lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową. Częściowo w pokoju, a częściowo w pomieszczeniu gospodarczym znajduje się piec kaflowy.

W piśmie Nr ML-05.7111.15.2011.TK z dnia 26.04.2012 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował o złym stanie technicznym lokalu i jego licznych mankamentach funkcjonalnych. Lokal posiada niefunkcjonalne wejście. Ponadto pomieszczenia oznaczone jako łazienka i kuchnia faktycznie nie spełniają swoich funkcji. Stwierdzono także brak ogrzewania w lokalu. Po otrzymaniu opinii Nr 47/12 z dnia 27.02.2012 r. Mistrza Kominarskiego stwierdzającego brak wolnych przewodów kominowych w przedmiotowym lokalu, zbadano możliwość wykonania brakujących przewodów kominowych niezbędnych do samodzielnego funkcjonowania lokalu. Stwierdzono, że takiej możliwości nie ma z uwagi na to, że nad klatką schodową istnieje świetlik, pod nim znajdują się otwory okienne doświetlające strych, a poniżej tych otworów występują przebiegające ukośnie przewody kominowe z innych kondygnacji. Okienko wychodzące nad podest klatki schodowej, przez które wcześniej odbywała się wentylacja wc, obecnie jest zamknięte i zamalowane. Widoczne pod stropem metalowe drzwiczki w pokoju oraz w wc pełniły w przeszłości rolę wyczystek

na poziomym kanale dymowym prowadzącym z byłej kuchni do kanału dymowego w ścianie klatki schodowej. Współcześnie takie rozwiązanie jest niedopuszczalne. W celu doprowadzenia przedmiotowego lokalu do funkcjonalnego stanu, należy wykonać następujące roboty: przebudować wejście do lokalu (obecnie jest niefunkcjonalne i niebezpieczne), zapewnić ogrzewanie lokalu (istniejący piec kaflowy nie posiada odprowadzenia spalin i może służyć jedynie jako ogrzewacz elektryczny akumulacyjny), wybudować łazienkę i kuchnię lub wnękę kuchenną w sytuacji braku wolnych przewodów wentylacji grawitacyjnej (zastosowanie stale działającej wentylacji mechanicznej, droższej w eksploatacji), uzyskać zapewnienie i zainstalowanie znacznej mocy elektrycznej dla potrzeb ogrzewania, przygotowania posiłków oraz zapewnienia ciepłej wody użytkowej. Wspólnota mieszkaniowa w uchwale Nr 6/2012 z dnia 6.03.2012 r. wyraziła zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej w strefie wejścia do lokalu.

Z uwagi na lokalizację w ścisłym centrum Krakowa i istotne braki w wyposażeniu technicznym, lokal nie kwalifikuje się do remontu i następnie zasiedlenia w charakterze lokalu socjalnego, dlatego 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. (z późniejszymi zmianami) 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 wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość lokalu Nr 4a wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku wynosi 349 043,00 zł, tj. 1 167,00 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 oraz udziału w nieruchomości gruntowej ustalonej w wyniku przetargu.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.