

ZARZĄDZENIE Nr 529/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 2.03.2020 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 oznaczonego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w sprawie utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CIX/2868/18 z dnia 12 września 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), 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 oznaczonego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w sprawie utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CIX/2868/18 z dnia 12 września 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek.

§ 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 oznaczonego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w sprawie utraty mocy obowiązującej uchwały Nr CIX/2868/18 z dnia 12 września 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek.

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 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), § 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 4 o powierzchni użytkowej 145,77 m² położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z udziałem wynoszącym 70/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 215/2 o powierzchni 0,0497 ha, położona w obrębie K-14, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KW KR1P/00076682/2.

§ 2. Traci moc uchwała CIX/2868/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

§ 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 4 o powierzchni użytkowej 145,77 m² położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z udziałem wynoszącym 70/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 215/2 o powierzchni 0,0497 ha, położona w obrębie K-14, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KW KR1P/00076682/2.

Kamienica przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 została wzniesiona w technologii tradycyjnej w 1934 r., jako pięciokondygnacyjny, podpiwniczony budynek narożny z ul. Kościuszki. W budynku jest jedna klatka schodowa dwubiegowa o konstrukcji żelbetowej, stopnie schodów oraz korytarze komunikacji są pokryte okładziną lastriko, ściany malowane są farbą olejną i emulsyjną. Brama główna wejściowa do kamienicy jest dwuskrzydłowa, metalowa ze zdobieniami, drzwi prowadzące na podwórkę są nowe, pcv. Elewacja budynku frontowa wymaga odnowienia, obecnie zakryta jest banerem reklamowym na całej powierzchni, elewacja od strony podwórka jest odnowiona. Budynek wyposażony jest w windę nowego typu. Klatka schodowa jest odnowiona i utrzymana w dobrym stanie technicznym i w czystości. Budynek wyposażony jest w domofon i monitoring.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, ale figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Ochronie podlega przede wszystkim bryła, gabaryty, wystrój architektoniczny i podziały elewacji wraz ze stolarką okienną i bramną. Ze stanowiska konserwatorskiego, w przedmiotowym lokalu mieszkalnym należy zachować i poddać renowacji oryginalną stolarkę wewnętrzną z obramieniami profilowanymi listwami, pochodzącą z czasu powstania kamienicy, a to drzwi wejściowe dwuskrzydłowe, ze skrzydłami jednopłycinowymi, pełnymi. Kolorystyka zewnętrzna powinna zostać dostosowana do kolorystyki pozostałych drzwi wejściowych do mieszkań. Zachować należy drzwi pomieszczeń sanitarnych, trójpłycinowych (płyciny górne i dolne poziome, środkowa pionowa), pełne, obramione profilowanymi listwami – jedno dwuskrzydłowe i trzy jednoskrzydłowe, drzwi do kuchni i naprzeciwległego pokoju frontowego, pięciopłycinowe, drzwi z korytarza do środkowego pokoju frontowego, sześciopłycinowe oraz okienko pod sufitem łazienki. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi docelowo wskazana jest wymiana wtórnych drzwi z korytarza do pary naprzeciwległych pokoi, na nowe, drewniane, dostosowane do oryginalnej stolarki wewnętrznej. Dopuszcza się udrożnienie przejść łączących reprezentacyjne pokoje frontowe. W przypadku odsłonięcia pierwotnych drzwi z oryginalnymi klamkami i szyldami, stolarkę i okucia należy zachować (zaleca się odtworzenie klamek i szyldów w oparciu o oryginalne). Należy zachować parkiety w korytarzu i pokojach, a także oryginalne piece kaflowe w pokojach frontowych, dopuszcza się rozbiórkę niezabytkowego pieca w jednym z pokoi (pokój o powierzchni 17,47 m²). W celu utrzymania spójności architektonicznej i stylowej wyglądu kamienicy, należy zachować oryginalną metalową balustradę tylnego balkonu, dostępnego z kuchni. Wtórna stolarka okienna PCV nawiązuje do historycznych podziałów stolarki pierwotnej. Jej ewentualna wymiana na nową winna być wykonana na podstawie projektu, który należy wyprzedzająco uzgodnić w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Lokal Nr 4 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z pięciu pokoi o powierzchniach 18,95 m², 17,47 m², 21,82 m², 23,92 m² i 23,59 m², jasnej kuchni o powierzchni 11,02 m², jasnej łazienki o powierzchni 8,10 m², dwóch pomieszczeń wc

o powierzchniach 0,87 m² i 0,97 m² przedpokoju o powierzchni 19,06 m². Lokal powstał z połączenia dwóch pustostanów, trzy pokoje mają wystawę południową, kuchnia, łazienka i dwa pokoje mają wystawę północną. Układ pomieszczeń jest funkcjonalny, ułożone są po bokach wąskiego, długiego korytarza, wejście odbywa się do przedpokoju, z którego dostępne są pozostałe pomieszczenia.

Stolarka drzwi jest drewniana, są to drzwi płycinowe z profilowanymi framugami. Drzwi wejściowe są dwuskrzydłowe, wewnętrzne drzwi są jednoskrzydłowe – 7 sztuk oraz dwuskrzydłowe – 2 sztuki. Klamki w drzwiach są wtórne. Z kuchni dostępny jest balkon położony w częściach wspólnych, wejście odbywa się przez jednoskrzydłowe drzwi. Stolarka okienna jest wtórna, pcv w kolorze białym. W łazience jest wąskie okno jednoskrzydłowe, w pokojach dwu – i trzyskrzydłowe okna z nadświetlami. Ściany w pomieszczeniach są tynkowane i malowane farbą emulsyjną, która zwłaszcza w kuchni wykazuje zabrudzenia i złuszczenia powłok malarskich, tynki wykazują pęknięcia. W kuchni, pomieszczeniach wc i łazienki ściany są częściowo wyłożone terakotą. Na podłogach w przedpokoju i pokojach zachował się drewniany, klepkowy parkiet, który jest odnowiony i lakierowany. W kuchni na podłodze jest wylewka betonowa przykryta wykładziną pcv, w jednym pomieszczeniu wc wylewka betonowa, w drugim pomieszczeniu wc i w łazience płytki pierwotne, znacznie zużyte. W łazience zamontowane są dwa zlewy jednokomorowe oraz kabina prysznicowa. W pomieszczeniach pokoi zachowały się piece kaflowe, w pomieszczeniach zamontowane są aluminiowe grzejniki centralnego ogrzewania.

Lokal wyposażony jest w instalacje centralnej ciepłej wody, elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz ogrzewania centralnego zasilanego z sieci miejskiej. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Sprzedaż sukcesywnie wyodrębnianych lokali położonych w budynku przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wiązała się z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości gruntowej pod budynkiem. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (tj. 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. W dniu 12 czerwca 2019 r. dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 215/2 o powierzchni 0,0497 ha, położona w obrębie K-14, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KW KR1P/00076682/2.

Wobec powyższego traci moc uchwała Nr CIX/2868/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy al. Zygmunta Krasińskiego Nr 4 wraz z 1/4 udziałem w nieruchomości wspólnej.

Aktualny stan techniczny utrudnia jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie remontu lokalu przed ponownym zasiedleniem, dużą powierzchnię lokalu oraz fakt iż jest to jeden z dwóch ostatnich lokali mieszkalnych należących do Gminy Miejskiej Kraków w tym budynku, 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 mieszkalnego Nr 4 wynosi 1 123 547,00 zł, tj. 7 707,67 zł/m².

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