

**ZARZĄDZENIE Nr 1475/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 29.06.2020r.**

**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 20A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 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 2020 r. poz. 713), 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 20A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 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 20A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 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 2020 r. poz. 713), § 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 20A o powierzchni użytkowej 49,16 m<sup>2</sup>, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 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 składająca się z działek nr 170 o powierzchni 0,0362 ha, nr 171 o powierzchni 0,0447 ha oraz nr 172 o powierzchni 0,0405 ha, położona w obrębie S-1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KR1P/00072218/1.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod Nr A-868 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 20A o powierzchni użytkowej 49,16 m<sup>2</sup>, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 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 składająca się z działek nr 170 o powierzchni 0,0362 ha, nr 171 o powierzchni 0,0447 ha oraz nr 172 o powierzchni 0,0405 ha, położona w obrębie S-1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KR1P/00072218/1.

Kamienica o adresie Św. Jana 2/Rynek Główny 41 położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej z lokalami usługowymi w parterach, wybudowana w technologii tradycyjnej w latach 1928 - 1932. Drzwi wejściowe do budynku są przeszklone z ozdobnym kratowaniem. Do klatki schodowej prowadzi przestronny hall. W budynku znajdują się dwie windy. Na podłodze w klatce schodowej znajduje się ozdobna mozaika, z czarnych i białych płytek., ściany są malowane, w części wyłożone płytkami. Klatka schodowa jest jasna doświetlona przez duże okna, schody z lastrica, w poręczach znajduje się ozdobne kratowanie.

Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków pod Nr A-868 decyzją z dnia 02.01.1991 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał pozwolenie konserwatorskie Nr 8/16 z dnia 21.06.2016 r. na sprzedaż lokalu Nr 20A pod warunkiem zamieszczenia w umowie sprzedaży informacji o wpisie kamienicy do rejestru zabytków oraz informacji o obowiązku zachowania i konserwacji zabytkowej stolarki i parkietu, zgodnie z protokołem z oględzin przedmiotowego lokalu przeprowadzonych w dniu 02.05.2016 r. Zgodnie z zapisami przywołanego protokołu w lokalu zachowały się elementy zabytkowe wystroju i wyposażenia z okresu wzniesienia budynku, w tym stolarka drzwiowa drewniana z mosiężnymi klamkami (drzwi do pomieszczenia wc, do kuchni i z przedpokoju do jednego z pokoi), stolarka okienna (dwa trójskrzydłowe okna w pokojach, okno sześćskrzydłowe w kuchni oraz okno w pomieszczeniu wc dwuskrzydłowe z profilowanymi ramami i mosiężnymi klameczkami) oraz drewniany parkiet w przedpokoju i pokojach w układzie w jodełkę. W ocenie Małopolskiego Konserwatora Zabytków sprzedaż lokalu Nr 20A nie będzie miała znaczenia dla sposobu użytkowania oraz ochrony zabytkowej kamienicy, tym bardziej, że nieruchomość położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto”. Plan szczegółowo reguluje i określa zasady zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Lokal Nr 20 A położony jest na szóstym piętrze, dojście odbywa się z korytarza klatki schodowej, z którego prowadzi także wejście do lokalu mieszkalnego Nr 20. Lokal składa się z pięciu pomieszczeń: dwóch pokoi, kuchni, pomieszczenia wc oraz przedpokoju. Lokal ma wystawę wschodnią. Wejście do lokalu odbywa się przez drewniane, pełne drzwi jednoskrzydłowe. Pomieszczenia są w układzie amfiladowym. Stolarka drzwi jest drewniana. Drzwi są pełne, jednoskrzydłowe. Stolarka okienna jest drewniana, okna w pokojach składają się z trzech, niezależnych, jednopolowych skrzydeł. W kuchni i pomieszczeniu wc znajdują się okna wychodzące do świetlika pomiędzy kamienicami, co zapewnia doświetlenie naturalne pomieszczeń w niewielkim stopniu. Ściany w pomieszczeniach są tynkowane i malowane farbą emulsyjną, w pokojach i kuchni częściowo wyłożone papierowymi tapetami, w pomieszczeniu wc terakotą. W pokojach i przedpokoju na podłodze położony jest drewniany parkiet, w kuchni i wc płytki ceramiczne.

Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną 3- fazową, gazową, wodno-kanalizacyjną, ogrzewania centralnego zasilanego z sieci miejskiej. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Sprzedaż sukcesywnie wyodrębnianych lokali położonych w budynku przy ul. Św. Jana 2/Rynek Główny 41 wiązała się z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości gruntowej pod budynkiem. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2020., poz. 139) 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 składającej się z działek nr 170 o powierzchni 0,0362 ha, nr 171 o powierzchni 0,0447 ha oraz nr 172 o powierzchni 0,0405 ha, położonej w obrębie S-1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KR1P/00072218/1 w dniu 19.06.2019 r. wydane zostało zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów (GS-09.06826.1.0084.2019.GK Nr 10). Wniosek o ujawnienie przywołanego zaświadczenia został złożony do Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 24.06.2019 r.

Aktualny stan techniczny utrudnia jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu lokalu przed ponownym zasiedleniem, niski standard oraz amfilarowy układ pomieszczeń 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 m<sup>2</sup> 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 20A wynosi 668 920,00 zł, tj. 13 606,99 zł/m<sup>2</sup>.

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.