

**ZARZĄDZENIE Nr 2003/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 15 lipca 2022r.**

**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 59 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 14 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), 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 59 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 14 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 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 mieszkalnego Nr 59 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 14 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), § 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 (tekst jednolity 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 59 o powierzchni użytkowej 55,17 m<sup>2</sup>, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 14 wraz z udziałem wynoszącym 18/1000 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 145/1 o powierzchni 0,1069 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00075743/1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **Uzasadnienie**

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 59 o powierzchni użytkowej 55,17 m<sup>2</sup>, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 14, z którego własnością związany jest udział wynoszący 18/1000 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 145/1 o powierzchni 0,1069 ha położona w obrębie NH- 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00075743/1.

Budynek Nr 14 położony w os. Ogrodowym położony jest w zabudowie wielomieszkaniowej, wzniesiony został w 1951 r. ma cztery kondygnacje nadziemne, jest podpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem, 5 – klatkowy. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej, ściany działowe z cegły dziurawki, stropy żelbetowe.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, podlega jednak ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), z uwagi na jej ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oraz położenie na obszarze układu urbanistycznego Nowej Huty, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 oraz parku kulturowego Nowa Huta powołanego uchwałą nr XXIX/757/2019 Rady Miasta Krakowa z dnia 20.11.2019 r. Ponadto podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”(uchwała nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.).

Biorąc powyższe pod uwagę, Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń wobec zamiaru zbycia przedmiotowego lokalu, jednak w przypadku podjęcia remontu należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie: wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej, w związku z czym w przypadku zamiaru wymiany drzwi wejściowych należy zachować pierwotne wymiary otworu drzwiowego, drzwi powinny być wykonane jako gładkie (bez zdobień) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej. W ostatnich latach stosowane są drzwi w okleinie drewnianej, jednakże pierwotnie były wykonane w kolorze białym. Wszelkie ewentualne ubytki oraz uszkodzenia oryginalnych wykończeń powierzchni, np. lastrykowych posadzek, należy uzupełnić w oryginalnej kolorystyce i technologii. W oknie pokoju oznaczonym na rzucie nr 3 widoczny jest oryginalny element architektoniczny elewacji budynku w postaci stylizowanej balustrady portfenetr. W przypadku zamiaru przeprowadzenia renowacji balustrady portfenetru, szczegółowy zakres prac należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ponadto wyklucza się możliwość zmiany kolorystyki balustrady. Zgodnie z zaleceniami organu ochrony zabytków w przypadku zamiaru wymiany współczesnych okien wykonanych z PCV należy zachować oryginalne podziały, proporcje i białą kolorystykę stolarki okiennej, a zamierzenie należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć rysunek projektowy nowych okien uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia.

Lokal mieszkalny Nr 59 położony jest w piątej klatce budynku, na trzecim piętrze i składa się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki i kuchni. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania, zasilanego z

miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokal nie jest wyposażony w wodomierze. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego w lokalu Nr 59 należy w oknach zamontować nawiewniki w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami. W wyniku kontroli zlecono także uszczelnienie przewodów kominowych. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Analiza dokumentacji architektoniczno – budowlanej budynków nr 14 i 13 położonych w osiedlu Ogrodowym w Krakowie oraz map ewidencyjnych wykazała, że budynek Nr 14 w zasadniczej części położony jest na działce nr 145/1 obręb NH-47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, jednak fragment budynku w obrębie tzw. „przewiązki” położony jest również na działce sąsiedniej nr 146 zabudowanej budynkiem Nr 13. Z uwagi na powyższe ustalenia obydwu budynków nie można było uznać za samodzielne pod względem architektoniczno – konstrukcyjnym stosownie do treści art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, poz. 1986, z 2022 r. poz. 88). Okoliczność ta miała również znaczenie dla ustalenia prawidłowej wysokości udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi również grunt zabudowany budynkiem zgodnie z treścią art. 3 ust 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Mając powyższe na względzie w prowadzonej z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej budynków nr 13 i 14 w os. Ogrodowym, korespondencji Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa informował, iż uregulowanie niezgodności geodezyjno - prawnych w obrębie ww. budynków, można dokonać na dwa sposoby. Jeden poprzez podział geodezyjny działki nr 146 zabudowanej budynkiem nr 13 (polegającej na wydzieleniu działki zabudowanej „przewiązką”), a następnie uregulowanie tytułu prawnego do nowej działki utworzonej z podziału działki nr 146 na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 14, a następnie sprostowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w odniesieniu do obu ww. nieruchomości. Drugi sposób przez połączenie działek nr 146 i 145/1 obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta będących w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali wyodrębnionych z tych budynków, a następnie sprostowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 26.01.2015 r. tut. Wydział poinformował Zarządy Wspólnot, iż wobec braku stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 14, a także wobec braku jednoznacznego stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 13 na zaproponowane regulacje niezgodności geodezyjno - prawnych w przedmiotowych budynkach, kontynuowanie postępowania regulacyjnego w obrębie obu nieruchomości nie jest możliwe. W świetle powyższego wobec braku możliwości, postępowanie regulacyjne nie jest prowadzone. Informacja o niezgodnościach geodezyjno – prawnych będzie ujawniona we wszystkich dokumentach związanych ze sprzedażą nieruchomości, a nabywca lokalu będzie zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem prawnym nieruchomości, o nie wnoszeniu zastrzeżeń oraz o zrzeknięciu się wszelkich roszczeń związanych z istniejącym stanem geodezyjno – prawnym wymienionych nieruchomości.

Z uwagi na koszty remontu oraz dużą powierzchnię przedmiotowy lokal jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal został 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 mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu mieszkalnego Nr 59 wynosi 420 075,00 zł tj. 7 614,19 zł/m<sup>2</sup>.

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

.