

**ZARZĄDZENIE Nr 2893/2017**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 31.10.2017 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 Nr 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zacisze Nr 12 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 2017 r. poz. 1875), 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zacisze Nr 12 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zacisze Nr 12 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 z 2017 r. poz. 1875), § 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 5 o powierzchni użytkowej 123,68 m<sup>2</sup>, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zacisze Nr 12 wraz z udziałem wynoszącym 134/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 75 o powierzchni 0,0487 ha, położona w obrębie 120, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00183421/8.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego Nr 5 o powierzchni użytkowej 123,68 m<sup>2</sup>, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Zacisze Nr 12 oraz udziału wynoszącego 134/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią

części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa oznaczona nr działki 75 o powierzchni 0,0487 ha, położona w obrębie 120, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00183421/8.

Budynek Nr 12 przy ul. Zacisze położony jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych, został wzniesiony w technologii tradycyjnej w latach 1908-1909 w stylu modernistycznym. Jest to kamienica dwupiętrowa, podpiwniczona. W budynku brak jest windy. Kamienice tworzy budynek frontowy i oficyny boczne, w budynku głównym jest klatka schodowa dwubiegowa, w oficynach klatki zabiegowe, drewniane.

Nieruchomość figuruje w ewidencji zabytków miasta Krakowa i ze względu na jej wartości estetyczne i zasadniczo zachowane oryginalne wyposażenie, stanowi wartościowy przykład budownictwa tego okresu. Lokal mieszkalny Nr 5 ma częściowo wtórne współczesne wyposażenie wewnątrz i wymaga kompleksowego remontu wraz z wymianą wszystkich instalacji oraz wprowadzenia nowoczesnego systemu ogrzewania. W lokalu zachowana została w stanie oryginalnym cała stolarka wewnętrzna drzwiowa ze szpaletami i częściowo okienna. Okna w części oficyn zostały wymienione na plastikowe z zachowaniem oryginalnych podziałów. Stolarka wewnętrzna wymaga jedynie naprawy i konserwacji oraz odnowienia. Należy dokonać oceny stanu zachowania oryginalnej stolarki okiennej i w zależności od wyniku przeglądu poddać ją remontowi lub wymienić na drewnianą, zespoloną o identycznych podziałach jak obecnie istniejąca oraz odpowiednich parametrach technicznych. Należy mieć na uwadze sprawę ujednoczenia form i kolorystyki w stosunku do całej elewacji frontowej. Należy zachować oryginalnie zachowane klamki i okucia zarówno w drzwiach wewnętrznych jak i w oknach. Remontu wymaga balkon od strony podwórza. W lokalu zachowały się częściowo oryginalne posadzki parkietowe – wymagają jedynie uzupełnienia, oczyszczenia i konserwacji. W pomieszczeniach kuchennym i sanitarnych oprócz oryginalnej ceramiki podłogowej w wc – do zachowania i uzupełnienia, posadzki i glazury ścienne są współczesne, w związku z tym aranżacja może być dowolna. Współczesne aranżacje boazerijne mogą być usunięte – wg decyzji nabywcy i przyjętych przeznaczeń funkcjonalnych pomieszczeń. Naprawy, a w ostateczności wymiany wymagają popękane tynki w niektórych pomieszczeniach. Należy zachować i wyremontować popękane tynki w niektórych pomieszczeniach. Należy zachować i wyremontować istniejące plafony sztukateryjne. W lokalu zachowały się trzy piece kaflowe współczesne z lat 60 – tych, 70 – tych XX wieku i wobec tego mogą ulec likwidacji. Lokal jest funkcjonalnie zaprojektowany i w związku z tym jego zasadniczy układ powinien zostać zachowany jako eleganckiego, komfortowego mieszkania modernistycznego, dopuszcza się jedynie niewielkie zmiany funkcjonalne dotyczące mniejszych pomieszczeń gospodarczych i toaletowych, natomiast wyklucza się podzielenie lokalu na mniejsze lokale odrębne. Projekty remontów, przebudów, wymiany stolarki okiennej i instalacji oraz wprowadzane inne zmiany w lokalu należy uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

Lokal Nr 5 położony jest na drugim piętrze i powstał z połączenia pustostanów lokali mieszkalnych Nr 5 i Nr 5B, składa się obecnie z czterech pokoi o powierzchniach 22,82 m<sup>2</sup>, 22,36 m<sup>2</sup>, 26,41 m<sup>2</sup> i 17,86 m<sup>2</sup>, dwóch przedpokoi o powierzchniach 11,72 m<sup>2</sup> i 5,37 m<sup>2</sup>,

ciemniej łazienki o powierzchni 4,66 m<sup>2</sup>, jasnej łazienki z wc o powierzchni 2,79 m<sup>2</sup>, pomieszczenia wc o powierzchni 2,18 m<sup>2</sup> oraz jasnej kuchni o powierzchni 7,51 m<sup>2</sup>. Część pomieszczeń ma układ przejściowy, wejście do lokalu jest możliwe przez drzwi z głównej klatki schodowej lub przez drzwi prowadzące przez oficynę. Lokal ma wystawę wschodnio (dwa pokoje) - południową (kuchnia i dwa pokoje). Drzwi zewnętrzne, wejściowe z głównej klatki schodowej są drewniane, płycinowe, dwuskrzydłowe z głębokimi szpaletami, z klatki schodowej bocznej jednoskrzydłowe, podwójne, gdzie skrzydło zewnętrzne jest nowego typu. Stolarka drzwi wewnętrznych jest drewniana, są to drzwi drewniane, płycinowe, w tym dwuskrzydłowe ze szpaletami (trzy sztuki) i jednoskrzydłowe (trzy o pełnych skrzydłach i dwie sztuki o przeszklonych skrzydłach), okucia drzwi są pierwotne. Stolarka okienna w lokalu jest w części pomieszczeń drewniana, pierwotna z mosiężnymi okuciami (w pomieszczeniu wc, łazienki i przedpokoju - okno na klatkę schodową, jednoskrzydłowe okna wąskie z nadświetlami, w pokojach dwu- lub trzyskrzydłowe z nadświetlami), w kuchni i dwóch pokojach okna zostały wymienione na okna pcv z zachowaniem białej kolorystyki i podziałów na okna z nadświetlami. Na podłogach w trzech pokojach i jednym z przedpokoi położony jest drewniany parkiet, w jednym pokoju panele pcv, w kuchni i drugim przedpokoju płytki ceramiczne współczesne, w pomieszczeniu wc pierwotne płytki ośmiokątne dwukolorowe układane w mozaikę, w ciemniej łazience wylewka betonowa przykryta wykładziną pcv. Ściany pomieszczeń są tynkowane, malowane farbą emulsyjną, w kuchni wyłożone opaską z boazerii, w jednej łazience terakotą, w jednym z przedpokoi ściany i sufit obłożone są siddingiem. W dwóch pokojach na suficie znajdują się okrągłe plafony. Tynki wykazują pęknięcia. W lokalu zachowały się trzy piece kaflowe o brązowych kaflach, meble kuchenne, sprzęt sanitarny, kuchenki gazowe i gazowe termy w łazienkach. Część lokalu jest wyposażona w ogrzewanie gazowe etażowe z grzejnikami aluminiowymi, część ogrzewana była przez piece kaflowe na paliwo stałe. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, domofon, wodno – kanalizacyjną. Przegląd instalacji wykazał, że przewody spalinowe i wentylacyjne są sprawne w pomieszczeniach łazienki (bez wc) /kuchni, gdzie do kanału wentylacyjnego i spalinowego podłączony jest piec gazowy, sprawny jest kanał wentylacyjny w drugiej kuchni oraz w łazience z wc, do którego też podłączony jest piec gazowy. Obecnie brak jest wentylacji w pomieszczeniu wc, co uniemożliwia prawidłowe korzystanie z niego bez dobudowania wentylacji lub zmiany sposobu zagospodarowania pomieszczenia. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Aktualny stan techniczny i standard lokalu utrudniają jego racjonalne wykorzystanie. Z uwagi na dużą powierzchnię, częściowo amfiladowy układ pomieszczeń, duży zakres remontu przed ponownym zasiedleniem, oraz fakt, iż jest to jeden z dwóch ostatnich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków we wspólnocie mieszkaniowej, 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 rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu Nr 5 wynosi 996 184,00 zł, tj. 8 054,53 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.