

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych w budynku mieszkalno – usługowym przy ul. Brackiej 8 wraz ze sprzedażą udziałów w nieruchomości gruntowej, na której jest położony oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

Na podstawie art. 18 ust. 1 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 uchwala, co następuje:

§1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego

- 1) lokalu użytkowego, oznaczonego nr 1A o powierzchni użytkowej 15,23 m² położonego w części frontowej budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Brackiej 8, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-367, podlegającego ochronie prawa z mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 26/1000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 405 o powierzchni 0.0276 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00181703/5,
- 2) lokalu użytkowego, oznaczonego nr PU1 o powierzchni użytkowej 39,91 m² położonego w oficynie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Brackiej 8, wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 68/1000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 405 o powierzchni 0.0276 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00181703/5,
- 3) lokalu użytkowego, oznaczonego nr PU2 o powierzchni użytkowej 40,01 m² położonego w oficynie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Brackiej 8, wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 68/1000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 405 o powierzchni 0.0276 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00181703/5,

- 4) lokalu użytkowego, oznaczonego nr PU3 o powierzchni użytkowej 40,01 m² położonego w oficynie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Brackiej 8, wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 68/1000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 405 o powierzchni 0.0276 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00181703/5.

§ 2.

Wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny lokalu użytkowego nr 1A położonego w części frontowej budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Brackiej 8, wpisanego do rejestru zabytków, 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 udziału wynoszącego 574/1000 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 405 o powierzchni 0.0276 ha, objętej KW KR1P/00181703/5 położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Brackiej.

Na nieruchomości tej usytuowany jest budynek mieszkalno - usługowy nr 8, w którym wyodrębniono lokale mieszkalne i użytkowe, spełniające kryteria samodzielności lokali określone w ustawie o własności lokali. Część frontowa przedmiotowego budynku wpisana jest do rejestru zabytków.

Budynek frontowy wybudowany został w zwartej zabudowie szeregowej. Obiekt jest trzykondygnacyjny, nie podpiwniczony. W parterze znajdują się lokale użytkowe, natomiast na kolejnych kondygnacjach lokale mieszkalne. Budynek wpisany został do rejestru zabytków pod nr A-367. W parterze z tyłu od podwórka budynku zlokalizowany jest lokal użytkowy nr 1A o powierzchni użytkowej 15,23 m². Wejście do lokalu odbywa się z podwórka poprzez podwójną sień wejściową od ulicy. Lokal składa się z pomieszczenia użytkowego o powierzchni 12,58 m² i wc o powierzchni 2,65 m². Posiada posadzkę z desek i wylewki betonowej. Ściany i sufit malowane są farbą emulsyjną, wymagają uzupełnienia ubytków, oczyszczenia i odmalowania. Lokal wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną i prowizoryczną instalację elektryczną. Posiada okno półskrzynkowe wychodzące na podwórze i drewniane drzwi, oba elementy kwalifikują się do wymiany. Ze względu na brak ogrzewania lokal jest zawilgocony. Standard jego wykończenia określa się jako zły. Lokal jest zdewastowany i wymaga przeprowadzenia remontu generalnego.

Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie nr 4/08 z dnia 7 marca 2008 r. na sprzedaż lokalu użytkowego nr 1A położonego w budynku frontowym przy ul. Brackiej 8 w Krakowie, pod warunkiem wprowadzenia do umowy kupna – sprzedaży i w księgach wieczystych, że przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-367 na podstawie decyzji z dnia 20.06.1967 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 późniejszymi zmianami) oraz zagwarantowania jednolitego utrzymania i zagospodarowania obiektu poprzez ustanowienie zarządu częścią wspólną, zgodnie z ustawą z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Budynek oficyny jest obiektem trzykondygnacyjnym, nie podpiwniczonym. Na każdej kondygnacji zlokalizowany jest 1 lokal użytkowy. Wejście do lokali odbywa się z ganków, komunikacja pionowa schodami żelbetowymi wzdłuż ściany sąsiedniego budynku nr 10. Balkony komunikacyjne to płyty żelbetowe oparte na konstrukcji stalowej. Budynek wyposażony w instalacje wodno – kanalizacyjną i elektryczną. Do ogrzewania służą piece kaflowe. Stan techniczny budynku jest zły, konieczne jest przeprowadzenie remontu generalnego.

W parterze zlokalizowany jest lokal użytkowy nr PU1 o powierzchni użytkowej 39,91 m². Lokal składa się z trzech pomieszczeń użytkowych o powierzchniach 25,87 m², 10,27 m² i 3,77 m². Pomieszczenie o powierzchni 10,27 m² jest przechodnie. Lokal posiada posadzkę z desek. Ściany i sufit malowane są farbą emulsyjną, wymagają uzupełnienia ubytków, oczyszczenia i odmalowania. W lokalu brak jest instalacji.

Stolarka okienna i drzwiowa zniszczona, kwalifikuje się do wymiany. Standard wykończenia lokalu określa się jako zły.

Na 1 piętrze zlokalizowany jest lokal użytkowy nr PU2 o powierzchni użytkowej 40,01 m². Lokal składa się z trzech pomieszczeń użytkowych o powierzchniach 25,96 m², 10,27 m² i 3,78 m². Pomieszczenie o powierzchni 10,27 m² jest przechodnie. Lokal posiada posadzkę z desek. Ściany i sufit malowane są farbą emulsyjną, wymagają uzupełnienia ubytków, oczyszczenia i odmalowania. W lokalu brak jest instalacji. Stolarka okienna i drzwiowa zniszczona, kwalifikuje się do wymiany. Standard wykończenia lokalu określa się jako zły.

Na 2 piętrze zlokalizowany jest lokal użytkowy nr PU3 o powierzchni użytkowej 40,01 m². Lokal składa się z trzech pomieszczeń użytkowych o powierzchniach 25,96 m², 10,27 m² i 3,78 m². Posiada dwa wejścia; prowadzą one do pomieszczeń o powierzchniach 25,96 m² i 10,27 m². Przejście pomiędzy tymi pomieszczeniami umożliwiają drzwi. Wejście do lokalu o powierzchni 3,78 m² jest poprowadzone z lokalu o powierzchni 10,27 m². Lokal posiada posadzkę z desek. Ściany i sufit malowane są farbą emulsyjną, wymagają uzupełnienia ubytków, oczyszczenia i odmalowania. W lokalu brak jest instalacji. Stolarka okienna i drzwiowa zniszczona, kwalifikuje się do wymiany. Standard wykończenia lokalu określa się jako zły.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową lokalu użytkowego nr 1A na kwotę 175 983 zł. Cena wywoławcza nieruchomości lokalowej będzie wynosić nie mniej niż 180 000 zł. tj ok. 11 819 zł./m² p. u. lokalu.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu.

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 nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową

1. lokalu użytkowego nr PU1 na kwotę 496 321 zł. Cena wywoławcza lokalu będzie wynosić nie mniej niż 500 000 zł. tj ok. 12 528 zł./m² p. u. lokalu.
2. lokalu użytkowego nr PU2 na kwotę 497 564 zł. Cena wywoławcza lokalu będzie wynosić nie mniej niż 500 000 zł. tj ok. 12 497 zł./m² p. u. lokalu.
3. lokalu użytkowego nr PU3 na kwotę 489 642 zł. Cena wywoławcza lokalu będzie wynosić nie mniej niż 490 000 zł. tj ok. 12 247 zł./m² p. u. lokalu.

Rada Miasta Krakowa w uchwale Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późniejszymi zmianami) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej, a także zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Biorąc pod uwagę zły stan techniczny lokali oraz brak uzasadnienia do ich pozostawienia w zasobie Gminy Miejskiej Kraków wyraża się zgodę na ich sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i ustalenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny lokalu użytkowego nr 1A ustalonej w wyniku przetargu.