

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Grodzkiej Nr 29 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem 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 lokalu mieszkalnego, oznaczonego Nr 7 o powierzchni użytkowej 44,70 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym Nr 29 przy ul. Grodzkiej w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 128/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek oznaczonej nr działki 435/1 o powierzchni 0,0162 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00081616/7.

§2

Wyraża się zgodę na udzielenie 5 % bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej ustalonej w wyniku przetargu, z uwagi na wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków.

§ 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 7 o powierzchni użytkowej 44,70 m², położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym Nr 29 przy ul. Grodzkiej w Krakowie, wraz z udziałem wynoszącym 128/1000 części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 435/1 o powierzchni 0,0162 ha, położonej w obrębie 1, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00081616/7.

Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym w Krakowie przy ul. Grodzkiej. Kamienica została wzniesiona w XV – XVI w., przebudowana w XVII i XIX w. Stan techniczny budynku określa się jako przeciętny.

Lokal usytuowany jest na III piętrze. Dojście do lokalu odbywa się klatką schodową w dobrym stanie. Lokal składa się z dwóch pokoi, w tym jeden przechodni, przedpokoju, wc i ciemnej kuchni. Pokoje mają okna wychodzące na ulicę, kuchnia ma małe okienko wychodzące na klatkę schodową. Ściany i sufity są malowane emulsyjnie i wymagają odnowienia. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne są popękane (pęknięcia pajęczynowe). Okna są drewniane, zespolone, wymagają wymiany. Na podłogach w pokojach zniszczony parkiet, wymagający wymiany, w wc betonowa posadzka. Podłoga w obu pokojach nie jest w poziomie, jest nachylona w stronę ściany nośnej. Lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną (zimna woda), gazową. Ogrzewanie piecem kaflowym.

Dla przedmiotowego lokalu wykonana została Ekspertyza konstrukcyjno – budowlana przez inż. Andrzeja Rokosza Rzeczoznawcę Budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Ekspertyza zawiera opis stanu lokalu oraz zakres prac remontowych, jakie należy w nim przeprowadzić. Stan techniczny lokalu jest zły. W celu zasiedlenia lokalu konieczne jest wykonanie prac remontowych obejmujących m.in. roboty konstrukcyjne – wzmocnienie popękanych ścian i nadproży, wykonanie pionów kanalizacyjnych, wykonanie nowej instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu.

W związku z koniecznością poniesienia na remont lokalu znacznych nakładów finansowych oraz przewidywanych trudności z uzyskaniem przydziału dodatkowej mocy elektrycznej niezbędnej do ogrzewania lokalu zdaniem Wydziału Mieszkalnictwa celowym jest zbycie tego lokalu w trybie przetargu.

Kamienica, w której znajduje się lokal jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-214 decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie l.dz. Kl.Kons VI-1/202/66 z dnia 10.03.1966 r. i podlega ochronie prawa z mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr162 poz. 1568 z późn. zm.). Również na podstawie tej ustawy kamienica podlega prawnej ochronie konserwatorskiej wynikającej z uznania za zabytek układu urbanistycznego miasta Krakowa w granicach Plant (na podstawie orzeczenia Nr AK.11/Ka/7/Kr/33 z dnia 22 maja 1933 r. wpisanego do rejestru zabytków miasta Krakowa pod numerem A-1) i jednocześnie uznania za pomnik historii historycznego zespołu miasta Krakowa (zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.). Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił na zbycie lokalu wydając w dniu 23.12.2008 r. pozwolenie konserwatorskie nr 19/08 pod warunkiem:

1. umieszczenia we wszystkich dokumentach związanych z przeprowadzeniem przetargu informacji o wpisie nieruchomości położonej przy ul. Grodzkiej Nr 29 do rejestru zabytków,

2. zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania lokalu jako lokalu mieszkalnego,
3. załączenie do wszystkich dokumentów związanych z postępowaniem dotyczącym zbycia lokalu (w ogłoszeniu o przetargu i w akcie notarialnym) jako ich integralnej części protokolarnego spisu inwentaryzacyjnego, podlegających ochronie zabytkowych elementów wyposażenia zachowanych w lokalu,
4. zagwarantowania utrzymania integralności zabytku poprzez spójność wszelkich działań współwłaścicieli nieruchomości w stosunku do nieruchomości jako całości, pomimo wydzielenia odrębnej własności,

Wszelkie prace remontowe powinny być przeprowadzone pod nadzorem konserwatorskim.

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. (z późniejszymi zmianami) do wyłącznej kompetencji Rady 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.

Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 490 176,00 zł.

Cena wywoławcza lokalu wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i będzie wynosić nie mniej niż 490 176,00 zł.

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości lub jej części 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 budynku, z którego wyodrębniony zostanie lokal w atrakcyjnej lokalizacji Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5 % od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej ustalonej w wyniku przetargu.

Zważywszy na duży zakres prac remontowych i nieopłacalność remontu lokalu w celu jego zasiedlenia uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.