

ZARZĄDZENIE Nr 1289/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14.05.2014 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Starowiślnej Nr 50 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379) 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Starowiślnej Nr 50 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1, położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Starowiślnej Nr 50 w Krakowie stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379), § 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 (z późn. zm.) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1 o powierzchni użytkowej 325,45 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00501258/0, położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym Nr 50 przy ul. Starowiślnej w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 170/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa oznaczona nr działki 128/1 o powierzchni 0,0548 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00310601/4.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1 o powierzchni użytkowej 325,45 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00501258/0, położonego w budynku wielomieszkaniowym oznaczonym Nr 50 przy ul. Starowiślnej w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 170/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 128/1 o powierzchni 0,0548 ha, położonej w obrębie 11, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej KW KR1P/00310601/4.

Kamienica położona przy ul. Starowiślnej Nr 50 jest budynkiem sześciokondygnacyjnym – cztery kondygnacje nadziemne, podpiwniczenie oraz użytkowy strych. Wzniesiona została w 1887 r., nadbudowana w 1912 r., nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, natomiast figuruje w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym kwalifikuje się do objęcia ochroną konserwatorską. Ponadto budynek znajduje się na terenie układu urbanistycznego tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką Św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego pod nr A – 1273/M decyzją z dnia 18.07.2011 r. oraz na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r.

Kamienica usytuowana jest w zwartej zabudowie, wzniesiona w technologii tradycyjnej, elewacja frontowa budynku jest w dobrym stanie, brak jest widocznych ubytków i pęknięć tynków. Dach jest wielospadowy (trójspadowy) kryty papą po remoncie pokrycia. Kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 20 stopni, więźba dachowa jest w dobrym stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w niezbędne media, instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną i C.O. Klatka schodowa budynku jest w dobrym stanie, schody są kamienne z okładziną lastriko, ściany malowane w połowie lamperią, powyżej farbą emulsyjną.

W opisanym wyżej budynku został wyodrębniony samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – strych oznaczony symbolem S1. Przedmiotowy lokal odpowiada wymogom określonym przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Lokal ten stanowi pustostan.

Wejście na strych odbywa się bezpośrednio z poziomu klatki schodowej, przez duże stalowe drzwi jednoskrzydłowe. Strych składa się z pomieszczenia wspólnego, w którym znajduje się wyłaz dachowy i małe pomieszczenie użytkowane jako suszarnia oraz z właściwego pomieszczenia strychu S1. Lokal stanowi jedno pomieszczenie o powierzchni 325,45 m² oraz wysokości 3,61 m od poziomu tramu do spodu kalenicy. Bezpośrednie drzwi wejściowe do lokalu są nowe drewniane. Podłogę stanowi betonowa wylewka, mury z cegły ceramicznej pełnej, ściany malowane są farbą emulsyjną. Przestrzeń strychu doświetlona jest przez okna umieszczone w ściankach kolankowych. Ścianka kolankowa w najniższym punkcie ma 113 cm. W pomieszczeniu widoczne są drewniane elementy więźby dachowej, o konstrukcji płatiowo – kleszczowej z tramem oraz pełnym deskowaniem. Instalacja C.O. rozprowadzona jest strychem do poszczególnych pionów instalacyjnych, na wysokości do 50 cm od poziomu posadzki. W chwili obecnej instalacja jest poprowadzona nad tramami. Ogólny stan techniczny strychu oraz stropu ostatniej kondygnacji jest dobry.

Dla potrzeb adaptacji strychu zlecono opracowanie ekspertyzy konstrukcyjno – budowlanej oraz analizę stanu technicznego. Dokumentacja ta została wykonana w maju 2010 r. przez osoby posiadające uprawnienia budowlane. Z opracowania wynika, że w ramach adaptacji strychu na cele mieszkalne zaleca się naprawę uszkodzonych

elementów więźby dachowej i deskowania, usunięcie warstwy wykończeniowej stropu z cegły dziurawki aż do płyty betonowej i wykonanie cienkich wylewek gipsowych i wykładzin. Oszacowano, że strop ma zapewnioną wytrzymałość, dokonano tego na podstawie analizy jakości betonu, ugięć stropu i parametrów jego stanu technicznego i obliczeń statycznych dla przyjętego minimalnego stopnia zbrojenia. Z uwagi na rodzaj występującej konstrukcji dachu może okazać się konieczne wykonanie podłogi podniesionej ponad tramami konstrukcji więźby dachowej. W takim przypadku należy przewidzieć konstrukcję podłogi wspartą bezpośrednio na ścianach nośnych budynku lub na stropie. W celu ograniczenia wartości wysokości podniesienia podłogi można zaprojektować wymianę tramów drewnianych na tramy o konstrukcji stalowej. Uwzględnić należy także przebudowę instalacji C.O. i przeprowadzenie jej w pustce pod podłogą podniesioną lub ponad sufitem podwieszonym wykonywanych lokali mieszkalnych. Istniejąca więźba dachowa ma zbyt małą nośność, jej wzmocnienie można osiągnąć poprzez podbicie dodatkowymi elementami drewnianymi – krokwiami, płatwiami pośrednimi, zwiększenie przekroju przez zastosowanie słupów, zmniejszenie długości wybočeníowych belek przez zastosowanie kleszczy i zastrzałów.

Z uwagi, na to iż budynek objęty jest ochroną konserwatorską przy pracach adaptacyjnych należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie takie jak:

- zamknięcie strychu w obecnej kubaturze,
- ewentualne podniesienie kalenicy należy oprzeć o analizy widokowe, które należy przedstawić do akceptacji w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków,
- poddasze należy doświetlić wyłącznie okami połaciowymi usytuowanymi w jednym poziomie w osiach okien niższych kondygnacji,
- zastrzega się bezwzględna konieczność zachowania wystroju fasady wraz z gzymsami wieńczącymi na elewacji frontowej.

Na przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne w przypadku prac obejmujących zewnętrzne elementy kamienicy, należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisu art.36 ust.1 pkt 1 i 11 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 2003r. (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.

Cena wywoławcza lokalu wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym w kwietniu 2014r. wartość lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 529 452,00 zł.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.