

ZARZĄDZENIE Nr 3548/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.12.2015 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. Czystej Nr 15 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wraz ze sprzedażą udziału 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 2015 r. poz. 1515, 1890) 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. Czystej Nr 15 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. Czystej Nr 15 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 2015 r. poz. 1515, 1890), § 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 2003 r. Nr 144 poz. 1907, z 2004 r. Nr 62 poz. 792, z 2005 r. Nr 309 poz. 2249, Nr 678 poz. 4695, z 2006 r. Nr 382 poz. 2428, z 2008 r. Nr 634 poz. 4345, z 2009 r. Nr 42 poz. 278, z 2014 r. poz. 6842) - Rada Miasta Krakowa uchwała, 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 147,03 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Czystej Nr 15 w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, wraz z udziałem wynoszącym 1814/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona nr działki 9 o powierzchni 0,0568 ha, położona w obrębie 62, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00337819/0.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

U z a s a d n i e n i e

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1 o powierzchni użytkowej 147,03 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Czystej Nr 15 w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oraz udziału wynoszącego 1814/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa oznaczona nr działki 9 o powierzchni 0,0568 ha, położona w obrębie 62, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta KW KR1P/00337819/0.

Kamienica przy ul. Czystej Nr 15 jest budynkiem wielomieszkaniowym dwupiętrowym, w całości podpiwniczonym, składającym się z budynku frontowego i oficyny, położonym w zwartej zabudowie.

Budynek wzniesiony został na planie prostokąta ok. 1891 r. jako piętrowy. Nadbudowę drugiego piętra wykonano w 1902 r. według opracowanego w 1901 r. projektu budowlanego. Budynek frontowy posiada dwie, dwubiegowe klatki schodowe o stopniach drewnianych na sklepieniach ceglanych i stalowych belkach, w budynku oficyny jest klatka zabiegowa. Stolarka okienna i drzwiowa jest drewniana, kamienica kryta jest dachem dwuspadowym. W budynku jest 9 lokali mieszkalnych, dwa użytkowe i strych.

Nieruchomość nie jest wpisana indywidualną decyzją do rejestru zabytków, figuruje natomiast w gminnej ewidencji zabytków Krakowa i z uwagi na to w piśmie znak OZKr.5183.1263.2015.AC z dn. 14.07.2015 r. Miejski Konserwator Zabytków określił wytyczne konserwatorskie dla zamierzenia polegającego na adaptacji strychu na cele mieszkalne. Z uwagi na fakt, iż budynek Nr 15 zlokalizowany jest pomiędzy dwoma wyższymi o kondygnacje budynkami, dopuszcza się podniesienie kalenicy do wysokości kalenic kamienic sąsiednich i ewentualne nadbudowanie ścianki kolankowej od strony podwórza. Od strony elewacji frontowej doświetlenie pomieszczeń poddasza może być wyłącznie poprzez okna połaciowe, sytuowane w osiach okien niższych kondygnacji. Dopuszcza się nadbudowę dodatkowych przęseł klatki schodowej budynku frontowego prowadzących na poddasze. Projekt adaptacji musi uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie.

Nieruchomość położona jest na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej”, zapisy projektu planu dopuszczają możliwość nadbudowy budynku Nr 15 przy ul. Czystej, natomiast wprowadzają nakaz zachowania geometrii i kąta nachylenia połaci dachowych.

Strych S1 położony jest na czwartej kondygnacji kamienicy, dostępny jest z poddasza należącego do części wspólnych budynku. Wejście na strych obecnie możliwe jest tylko przez zabiegową klatkę schodową budynku oficyny. Lokal S1 składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni 147,03 m² i wysokości od 1,14 m do 3,35m. przykryty jest dachem dwuspadowym o pokryciu z papy na pełnym deskowaniu. Konstrukcja więźby dachowej jest drewniana płatwiowo – jętkowa z zastrzałami o koncie nachylenia połaci ok. 18 stopni. W lokalu brak jest instalacji wewnętrznych, na poziom strychu do części wspólnej doprowadzona jest instalacja elektryczna. Ściany lokalu są z cegły pełnej, strop ma grubość ok. 39 cm (warstwy stropowe to: tynk wapienny na trzcinie, deski podsufitki, belki stropowe, podkład z desek drewnianych, polepa). Drewniane elementy więźby dachowej nie wykazują uszkodzeń polegających na butwieniu, jednak stwierdzone zostało znaczne zesterzenie się drewna, spękanie tramów, płatwi i słupów, a także spękanie belek stropowych.

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 2015 poz. 1892). Lokal ten stanowi pustostan.

Dla potrzeb adaptacji strychu zlecono w 2014 r. wykonanie opinii konstrukcyjno – budowlanej odnośnie możliwości wykonania adaptacji strychu w budynku frontowym z uwzględnieniem zgodności przyszłej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami przeciwpożarowymi. Zgodnie z przywołanym opracowaniem przed przystąpieniem do prac projektowych zaleca się :

1. uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2. wymianę więźby dachowej,
3. ewentualną zmianę stropu np. na prefabrykowany, nie wymagający dużej ilości betonu do jego wykonania. W celu maksymalnego wykorzystania kubatury poddasza należy przewidzieć wybudowanie belek w poziomie konstrukcji stropu,
4. zapewnić właściwą komunikację pionową (klatkę schodową), dla nowej powierzchni użytkowej. Obecnie powierzchnia strychu jest dostępna z oficyny, klatką schodową zabiegową, o szerokości w świetle tynków 2,10 m, która nie spełnia w obecnym stanie warunków technicznych dla schodów w budynkach wielorodzinnych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1422).

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

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - strychu oznaczonego symbolem S1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 314 332,00 zł tj. 2 137,90 zł/m².

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.

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