

ZARZĄDZENIE Nr 3798/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23 grudnia 2021r.

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. Świętej Katarzyny Nr 1 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 2021 r. poz. 1372, 1834), 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. Świętej Katarzyny Nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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. Świętej Katarzyny Nr 1 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 Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), § 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 87,46 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Świętej Katarzyny Nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 78/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 80/2 o powierzchni 0,0454 ha, objęta KW KR1P/00148521/2, położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

§ 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 87,46 m², położonego w budynku mieszkalnym przy ul. Świętej Katarzyny Nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 78/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urzędzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 80/2 o powierzchni 0,0454 ha, objęta KW KR1P/00148521/2, położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Budynek przy ul. Św. Katarzyny Nr 1 położony jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych, jako narożny z ul. Krakowską. Jest to kamienica klasycystyczna, ostatnie przebudowy elewacji zewnętrznych datuje się na poł. XIX w. Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, jednakże z uwagi na wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne znajduje się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji obiektów zabytkowych. Leży w obrębie układu urbanistycznego dawnego Kazimierza ze Stradomiem, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-12 decyzją z dnia 23.11.1934 r. oraz na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994 r. Z uwagi na powyższe nieruchomość podlega ochronie prawa na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późniejszymi zmianami). Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi przekazanymi w piśmie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.10.2021 r. za najcenniejszą wartość zabytku uznaje się jego autentyzm, czyli stopień zachowania oryginalnej substancji obiektu. Ze względów konserwatorskich należy dążyć do zachowania wszelkich wartościowych, historycznych, architektonicznych elementów budynku, świadczących o jego oryginalnej formie. Wszelkie zatem prace powinny być prowadzone z poszanowaniem istniejących wartości, przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową. Działania zmierzające do polepszenia warunków użytkowania budynku są zatem możliwe, o ile dokonywane zmiany nie wpływają na uszczuplenie wartości zabytkowych obiektu. W lokalu mieszkalnym Nr 5 w celu zachowania autentycznego charakteru wnętrza należy:

- utrzymać historyczną wysokość pomieszczeń (nie dopuszcza się wprowadzania sufitów podwieszanych),
 - należy przywrócić dawne, historyczne rozplanowanie pomieszczeń, zlikwidować wtórne podziały, ścianki działowe w dwóch pokojach,
 - zaleca się zachować piec kaflowy w pokoju, jako element dekoracyjny świadczący o historycznym systemie grzewczym,
 - wszystkie wtórne warstwy posadzkowe (panele pcv, płyty osb) należy zdemontować, istniejące deski podłogowe należy wyeksponować, poddać renowacji i ewentualnemu uzupełnieniu ubytków,
 - w przypadku wymiany istniejących, niesprawnych instalacji prace należy wykonać prowadząc nowe instalacje w bruzdach po istniejących instalacjach,
 - zachować i poddać renowacji zachowaną, drewnianą, płycinową stolarkę drzwiową (drzwi złożone w łazience), wraz z ościeżnicą pomiędzy pomieszczeniem przedpokoju a kuchnią,
 - wewnętrzną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicami, między pomieszczeniami przedpokoju i łazienki oraz kuchni i pokoju, należy wykonać z drewna, nawiązując do jedynych zachowanych płycinowych drzwi wewnętrznych, z powtórzeniem wielkości, podziałów, profili, z dobraniem okuć na wzór historycznych, stylistycznie dopasowanych do czasu powstania kamienicy,
 - w przypadku stolarki drzwiowej zewnętrznej zaleca się odtworzyć zarówno w stylistyce, wielkości, podziale płycin i przekrojów profili, drzwi drewniane na wzór

istniejących oryginalnych na klatce schodowej (ostatnia kondygnacja mieszkalna - drzwi do mieszkania Nr 10 i Nr 11).

- zewnętrzną, skrzynkową stolarkę okienną wraz z drewnianymi parapetami należy zachować i poddać renowacji, z zachowaniem istniejących okuć,

- ściany pomieszczeń, pokryte wtórnymi tynkami, oraz warstwą farby emulsyjnej, należy odnowić z zastosowaniem tynków wapiennych i farb organicznych, mineralnych,

- przy remoncie mieszkania stosować materiały posiadające atest do stosowania w obiektach zabytkowych - wyklucza się wprowadzenia gładzi gipsowych.

Zgodnie z brzmieniem Art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 710, z późniejszymi zmianami), wszelkie prace związane z zewnętrzem nieruchomości, znajdującej się w układzie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków.

Lokal Nr 5 położony jest na drugim piętrze budynku. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną jednofazową, wodno – kanalizacyjną oraz gazową. W lokalu brak jest instalacji centralnego ogrzewania, dotychczas lokal był ogrzewany piecem kaflowym na paliwo stałe. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego piec kaflowy, który zachował się w jednym z pokoi nie wykazuje ciągu. Lokal posiada wentylację grawitacyjną w łazience i w kuchni, kratki wentylacji grawitacyjnej podłączone są do drożnych przewodów kominowych. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu w zakresie ogólnobudowlanym we wszystkich branżach, instalacje wymagają wymiany.

Lokal został 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 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu Nr 5 wynosi 891 652,00 tj. 10 194,97 zł/m².

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