

ZARZĄDZENIE Nr 1901/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 5 lipca 2022r.

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 50 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 15 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), 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 50 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 15 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 50 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 15 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), § 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 (tekst jednolity 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 50 o powierzchni użytkowej 68,05 m², położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 15 wraz z udziałem wynoszącym 18/1000 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 145/2 o powierzchni 0,1332 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00070366/9.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 50 o powierzchni użytkowej 68,05 m², położonego w budynku w os. Ogrodowym Nr 15, z którego własnością związany jest udział wynoszący 18/1000 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 145/2 o powierzchni 0,1332 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00070366/9.

Budynek Nr 15 w os. Ogrodowym położony jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej, wzniesiony został w 1951 r., ma cztery kondygnacje nadziemne, jest podpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej. W 2020 r. wykonano termomodernizację budynku.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków indywidualną decyzją, podlega jednak ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), z uwagi na jej ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oraz położenie na obszarze układu urbanistycznego Nowej Huty, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 oraz parku kulturowego Nowa Huta powołanego uchwałą nr XXIX/757/2019 z dnia 20.11.2019 r. Ponadto podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”(uchwała nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.).

Biorąc powyższe pod uwagę, Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń wobec zamiaru zbycia przedmiotowego lokalu, jednak w przypadku podjęcia remontu należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie: wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej, w związku z czym w przypadku zamiaru wymiany drzwi wejściowych należy zachować pierwotne wymiary otworu drzwiowego, drzwi powinny być wykonane jako gładkie (bez zdobień) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej. W ostatnich latach stosowane są drzwi w okleinie drewnianej, jednakże pierwotnie były wykonane w kolorze białym. Wszelkie ewentualne ubytki oraz uszkodzenia oryginalnych wykończeń powierzchni, np. lastrykowych posadzek, należy uzupełnić w oryginalnej kolorystyce i technologii. Zgodnie z zaleceniami organu ochrony zabytków w przypadku zamiaru wymiany współczesnych okien wykonanych z PCV należy zachować oryginalne podziały i białą kolorystykę stolarki okiennej, a zamierzenie należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć rysunek projektowy nowych okien uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia. Ponadto w lokalu mieszkalnym Nr 50 stwierdzono obecność oryginalnego elementu wystroju lokalu w postaci stolarki – doświetlającego otworu okiennego w ścianie między pomieszczeniem kuchni i łazienki. Zgodnie z wytycznymi organu ochrony zabytków wskazanym byłoby zachowanie ww. stolarki jeśli znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Lokal mieszkalny Nr 50 położony jest w piątej klatce budynku, na pierwszym piętrze i składa się z trzech pokoi, dwóch przedpokoi, łazienki, wc i kuchni. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania zasilanego z

miejskiej sieci ciepłowniczej oraz centralnej ciepłej wody użytkowej. Lokal posiada wodomierze zimnej i ciepłej wody, miejsce na zamontowanie gazomierza znajduje się w lokalu. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominarskiego przeprowadzonego w dniu 16.11.2020 r., wentylacja w lokalu podłączona jest do drożnych przewodów kominowych, ciąg w przewodach kominowych był dobry.

Analiza dokumentacji architektoniczno – budowlanej budynków nr 15 i 17 położonych w osiedlu Ogrodowym w Krakowie wykazała, że budynek Nr 17 w zasadniczej części położony jest na działce nr 149 obręb NH-47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, jednak fragment budynku położony jest również na działce nr 145/2 zabudowanej budynkiem Nr 15. Z uwagi na powyższe ustalenia obydwu budynków nie można było uznać za samodzielne pod względem architektoniczno – konstrukcyjnym stosownie do treści art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, poz. 1986, z 2022 r. poz. 88). Okoliczność ta miała również znaczenie dla ustalenia prawidłowej wysokości udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi również grunt zabudowany budynkiem zgodnie z treścią art. 3 ust 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Mając powyższe na względzie wielokrotnie informowano członków wspólnot mieszkaniowych budynków Nr 15 i Nr 17 w os. Ogrodowym o czynnościach jakie muszą być podjęte w celu uregulowania stwierdzonych niezgodności geodezyjno – prawnych przedmiotowych nieruchomości oraz zwracano się z prośbą o zajęcie stanowiska w przedmiotowej kwestii i wyrażenie zgody na przeprowadzenie działań regulacyjnych. Wskazany sposobem umożliwiającym uregulowanie niezgodności geodezyjno - prawnych stwierdzonych w obrębie nieruchomości oznaczonych jako działki nr 145/2 i nr 149 obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, zabudowanych odpowiednio budynkami Nr 15 i 17 w os. Ogrodowym w Krakowie jest dokonanie podziału geodezyjnego działki nr 145/2 zabudowanej budynkiem Nr 15 oraz fragmentem budynku Nr 17 wydzielającego jej części zagospodarowane pod tym budynkiem, celem umożliwienia uregulowania tytułu prawnego do nowopowstałej działki przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 17. Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nr 17 wyraziła zgodę na dokonanie podziału działki nr 149, natomiast Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr 15 wyraziła „wolę podjęcia działań regulacyjnych, z tym, że zgodę swą uzależniła od poniesienia przez Gminę Miejską Kraków wszelkich kosztów z tym związanych”. W związku z powyższym Wydział Skarbu Miasta w piśmie z dnia 6 czerwca 2013 r. zadeklarował możliwość poniesienia przez Gminę Miejską Kraków kosztów następujących czynności regulacyjnych: podziału geodezyjnego działki nr 145/2, obręb 47 Nowa Huta, pełnomocnictw udzielonych przez poszczególnych członków w/w Wspólnot Mieszkaniowych, umowy notarialnej uregulowania tytułu prawnego do nowo powstałej działki utworzonej z podziału działki nr 145/2 przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 15 na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 17, wpisu do księgi wieczystej. Aktualnie brak jest zgody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 15 pomimo, że Wydział Skarbu Miasta zadeklarował możliwość poniesienia kosztów przez Gminę Miejską Kraków czynności regulacyjnych. Nadto Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku w os. Ogrodowym 15 wraz z Zarządcą tego budynku, tj. „ADM-EL” Nieruchomości zainicjował spotkanie w dniu 23 września 2013r., na które zaproszeni zostali przedstawiciele Wydziału Skarbu Miasta. Przedmiotem spotkania było omówienie sprawy związanej z

podjęciem czynności zmierzających do uregulowania niezgodności geodezyjno - prawnych stwierdzonych w obrębie nieruchomości oznaczonych jako działki nr 145/2 i nr 149 obręb 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta zabudowanych odpowiednio budynkami Nr 15 i Nr 17 na os. Ogrodowym w Krakowie. W toku spotkania członkowie w/w Wspólnoty Mieszkaniowej wyrazili opinię, że powstały stan geodezyjno - prawny winien być uregulowany poprzez przywrócenie pierwotnej powierzchni działki, a nie jej podział. Z uwagi na wniesione na spotkaniu dnia 23 września 2013r. zastrzeżenia dotyczące przebiegu granic działki ewidencyjnej nr 145/2 podjęto dodatkowe czynności wyjaśniające w powyższej sprawie polegające na analizie archiwalnej dokumentacji wieczystoksięgowej oraz dokumentacji geodezyjno-kartograficznej znajdującej się w zasobach Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Krakowie. Wyniki tych czynności Prezydent Miasta Krakowa przedstawił członkom Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 15 w os. Ogrodowym w piśmie z dnia 5 grudnia 2013 r., w którym to zwrócił się z prośbą o niezwłoczne podjęcie w formie uchwały - stanowiska - w przedmiocie zgody na dokonanie podziału geodezyjnego działki nr 145/2, obręb 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta wyjaśniając jednocześnie całą historię powstania działki ewidencyjnej nr 145/2 - zabudowanej przedmiotowym budynkiem. Jednak w/w Wspólnota Mieszkaniowa nie udzieliła odpowiedzi w tym zakresie, a ponadto jak ustalono kwestia dotycząca przedmiotowej regulacji nie była również poruszona na corocznym zebraniu Wspólnoty. Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 2 kwietnia 2014r. ponownie zwrócono się do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 15 w os. Ogrodowym z prośbą o przeanalizowanie przedmiotowej sprawy i przedstawienie swojego stanowiska, które jest niezbędne dla rozważenia podjęcia działań zmierzających do wznowienia procedury sprzedaży lokali w ww. budynku zarówno w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, jak i w trybie przetargowym. Nadto wyjaśniono, że nieudzielenie odpowiedzi w przewidzianym powyżej terminie uznane zostanie za brak zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na zaproponowane przez Wydział Skarbu Miasta rozwiązania zmierzające do uregulowania stanu geodezyjno - prawnego nieruchomości i umożliwi kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynku Nr 15 w os. Ogrodowym do wyczerpania przysługującego Gminie udziału w nieruchomości wspólnej. Na powyższe wystąpienie nie otrzymano stanowiska ww, Wspólnoty Mieszkaniowej - co uniemożliwia przeprowadzenie ww. czynności regulacyjnych. W świetle powyższego wobec braku możliwości, postępowanie regulacyjne nie jest prowadzone. Informacja o niezgodnościach geodezyjno – prawnych będzie ujawniona we wszystkich dokumentach związanych ze sprzedażą nieruchomości, a nabywca lokalu będzie zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem prawnym nieruchomości, o nie wnoszeniu zastrzeżeń oraz o zrzeknięciu się wszelkich roszczeń związanych z istniejącym stanem geodezyjno – prawnym wymienionych nieruchomości.

Z uwagi na dużą powierzchnię przedmiotowy lokal jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej. 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 mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość lokalu mieszkalnego Nr 50 wynosi 531 987,00 zł tj. 7 817,59 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

.