

ZARZĄDZENIE NR 2132/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31 lipca 2023r.

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 20 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 4 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 2023 r. poz. 40, 572) 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 20 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 4 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 20 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 4 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 2023 r. poz. 40, 572), § 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, z 2022 r. poz. 7540) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 20 o powierzchni użytkowej 67,51 m², położonego w budynku w os. Uroczym Nr 4 wraz z udziałem wynoszącym 19/1000 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 149 o powierzchni 0,1033 ha położona w obrębie NH-50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00074817/4.

§ 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 20 o powierzchni użytkowej 67,51 m², położonego w budynku w os. Uroczym Nr 4, z którego własnością związany jest udział wynoszący 19/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urzędnia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 149 o powierzchni 0,1033 ha położona w obrębie NH-50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00074817/4.

Blok mieszkalny Nr 4 w os. Uroczym jest budynkiem czteropiętrowym, podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej, w latach 1956 - 1957. Jest to blok mieszkalny ze sklepami na parterze.

Nieruchomość jest położona na obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 decyzją z dnia 30.12.2004 r., na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 30.01.2023 r. za pomnik historii pod nazwą „Kraków-zespół architektoniczny i urbanistyczny dzielnicy Nowa Huta” oraz na obszarze, na którym obowiązują zapisy uchwały nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta. Ponadto nieruchomość ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków i objęta jest ochroną w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” (uchwała nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 04.12.2013 r.). W związku z powyższym nieruchomość ta podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), a wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynku i jego otoczenia wymagają uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi lokal mieszkalny Nr 20 jest po współczesnym remoncie i z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu zachowały się: parkiet w przedpokoju i pokojach układany w jodełkę, lastrykowy parapet wewnętrzny okna w jednym z pokoi. Z punktu widzenia konserwatorskiego wskazanym byłoby zachowanie elementów oryginalnego wystroju i wyposażenia lokalu będących w dobrym stanie technicznym. Natomiast w przypadku złego stanu ich zachowania sugeruje się odtworzenie formy i kolorystyki, w celu zachowania spójnego wystroju wnętrza. Biorąc powyższe pod uwagę, Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń wobec zamiaru zbycia lokalu mieszkalnego Nr 20, jednak w przypadku podjęcia remontu przez dysponenta mieszkania należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie: wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej. W przypadku zamiaru wymiany wtórnych drzwi wejściowych do lokalu należy zachować oryginalne wymiary otworu drzwiowego, drzwi winny być wykonane jako gładkie (bez zdobień) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej, bądź wprost wykonane na podstawie oryginalnych drzwi zachowanych w obrębie klatki schodowej. W ostatnich latach stosowane są drzwi w okleinie drewnianej, jednakże pierwotnie były one wykonane w jednolitym kolorze (np. białym). Wszelkie ewentualne ubytki oraz uszkodzenia oryginalnych wykończeń powierzchni np. lastrykowych posadzek, należy uzupełnić w oryginalnej kolorystyce i technologii. W lokalu nie zachowała się oryginalna drewniana stolarka okienna, a obecnie istniejące okna wykonane są z PCV: dwa okna 3-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta, środkowe skrzydło szersze, dwa boczne – węższe, dwa okna 1-skrzydłowe, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta. W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje oraz białą kolorystykę, czyli zostać wykonane w oparciu o źródła archiwalne, bądź wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych

oryginalnych okien zlokalizowanych w obrębie budynku. Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia. Wskazane jest zachowanie parkietów w obrębie lokalu z dopuszczeniem ich ewentualnego przesłonięcia.

Lokal mieszkalny Nr 20 położony jest na parterze, w drugiej klatce budynku, składa się z siedmiu pomieszczeń tj. trzech pokoi, łazienki, wc, kuchni i przedpokoju. Lokal posiada instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania. Ogrzewanie w budynku zasilane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokal wyposażony jest w wodomierze ciepłej i zimnej wody. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Lokal kwalifikuje się do kapitalnego remontu. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego przewody kominowe i inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom, wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach.

Z uwagi na dużą powierzchnię oraz koszty remontu przedmiotowy lokal mieszkalny jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal został wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

Uchwałą nr XCIX/2706/22 z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków Rada Miasta Krakowa wprowadziła nowe uregulowania odnośnie zbywania lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 6 ust. 6 ww. uchwały do zbycia przeznaczają się m. in. lokale mieszkalne składające się z więcej, niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 m².

Przedmiotowy lokal składa się z więcej niż dwóch pokoi, ma powierzchnię ponad 50 m², a zatem 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, z 2022 r. poz. 7540) 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.

Zgodnie z § 6 pkt. 7 ww. uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji Mienia i Rozwoju Rady Miasta Krakowa.

Cena wywoławcza lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży.

Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 524 426,00 zł tj. 7 768,12 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.