

ZARZĄDZENIE NR 2874/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 4 października 2023 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 mieszkalnego Nr 49 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 3 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, 1463, 1688) 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 49 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 3 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 49 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum A Nr 3 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, 1463, 1688), § 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, 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 49 o powierzchni użytkowej 70,50 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 3 wraz z udziałem wynoszącym 22/1000 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 318 o powierzchni 0,0953 ha położona w obrębie NH - 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00083449/9.

§ 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 49 o powierzchni użytkowej 70,50 m², położonego w budynku w os. Centrum A Nr 3, z którego własnością związany jest udział wynoszący 22/1000 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 318 o powierzchni 0,0953 ha położona w obrębie NH - 47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00083449/9.

Blok mieszkalny stanowi budynek sześciopiętrowy, podpiwniczony, wzniesiony w latach 1952-1956. Jest to blok mieszkalny ze sklepem na parterze. Budynek wyposażony jest w windę.

Nieruchomość położona jest na obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 (decyzja z dnia 30 grudnia 2004 r.), na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 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 jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków i objęta jest ochroną w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowa Huta” (uchwała nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.). W związku z powyższym nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951, 1688, 1904), a wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynku i jego otoczenia wymagają uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim mieszkanie jest po współczesnym remoncie, a z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu mieszkalnego zachowały się: kompletna stolarka drzwi wewnętrznych do łazienki i pomieszczenia wc, stolarka otworów doświetlających w ścianie pomiędzy pokojem i łazienką oraz pomiędzy kuchnią i pomieszczeniem wc, parkiety w przedpokoju i pokojach, układane w jodełkę, lastrykowa posadzka w łazience i pomieszczeniu wc. Zgodnie ze wskazaniem konserwatorskim wskazanym byłoby zachowanie elementów oryginalnego wystroju i wyposażenia lokalu będących w dobrym stanie technicznym. Ponadto do lokalu przynależą oryginalne elementy architektoniczne elewacji budynku w postaci stylizowanych balustrad portfenetrów, w związku z czym zmiany w zakresie ich formy są niedopuszczalne. Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń do zamiaru zbycia lokalu, jednak w przypadku podjęcia remontu należy uwzględnić poniżej opisane 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 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 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 zachowały się oryginalne drewniane okna

natomiast istniejąca wtórna stolarka wykonana z PCV powtarza ich historyczną formę. W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych oryginalnych okien zlokalizowanych w obrębie budynku. Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora należy przedłożyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniających ww. wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia. W przypadku zamiaru przeprowadzenia renowacji balustrad portfenetrów, szczegółowy zakres prac należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ponadto wyklucza się możliwość zmiany kolorystyki balustrad.

Lokal mieszkalny Nr 49 położony jest na czwartym piętrze, w III klatce, składa się z siedmiu pomieszczeń (trzech pokoi, łazienki, wc, kuchni i przedpokoju). Lokal posiada instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania. Ogrzewanie w budynku zasilane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokal wyposażony jest w wodomierz zimnej wody. Instalacje wewnętrzne, stolarka drzwiowa oraz drewniana część stolarki okiennej kwalifikują się do wymiany. Lokal kwalifikuje się do remontu. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego przewody kominowe spalinowe oraz wentylacyjne są drożne.

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, ponadto z uwagi na dużą powierzchnię i wysokie koszty remontu jest zbędny dla potrzeb 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. (tekst jednolity 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 499 224,00 zł tj. 7 081,20 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.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. |