

ZARZĄDZENIE NR 3234/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 listopada 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 65 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum D Nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

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 65 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum D Nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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 65 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Centrum D Nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

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 65 o powierzchni użytkowej 64,21 m², położonego w budynku w os. Centrum D Nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 7/1000 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 87 o powierzchni 0,2679 ha położona w obrębie NH - 51, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00075928/2.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod Nr A-1431/M w przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny, bonifikata od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu wynosi maksymalnie 5%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 65 o powierzchni użytkowej 64,21 m², położonego w budynku w os. Centrum D Nr 1, z którego własnością związany jest udział wynoszący 7/1000 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 87 o powierzchni 0,2679 ha położona w obrębie NH - 51, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta KR1P/00075928/2.

Blok mieszkalny stanowi budynek pięciopiętrowy, podpiwniczony, wzniesiony w latach 1952-1956. Jest to blok mieszkalny ze sklepami i punktami usługowymi w pomieszczeniach wysokiego parteru w skrzydle przylegającym do Placu Centralnego. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły, stropy żelbetowe, dach prefabrykowany, wyposażony w windę.

Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A-1431/M decyzją z dnia 27 kwietnia 2015 r. w ramach zespołu zabudowy Placu Centralnego im. R. Reagana w Krakowie. Z uwagi na to Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wydał pozwolenie konserwatorskie nr RD.I.5173.27.2023.AT z dnia 3 sierpnia 2023 r., na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 65. Ponadto nieruchomość położona jest w obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 decyzją 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 Nowej Huty” (uchwała nr XCII/1352/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.). Zgodnie z przywołanym pozwoleniem oraz zaleceniami wydanym przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu mieszkalnego zachowały się: stolarka otworów doświetlających w ścianie pomiędzy pomieszczeniem WC a łazienką oraz pomiędzy łazienką i kuchnią, drzwi wewnętrzne do : dwóch pokoi, kuchni, pomieszczenia WC i łazienki, parkiety w : przedpokoju - układane w drabinkę, pokojach - układane w jodełkę, lastrykowy parapet w jednym pokoju i kuchni. Z punktu widzenia konserwatorskiego, zgodnie z wytycznymi przekazanymi przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Krakowa wskazanym byłoby zachowanie elementów oryginalnego wystroju i wyposażenia lokalu będących w dobrym stanie technicznym, jednak w przypadku podjęcia remontu przez właściciela mieszkania należy uwzględnić opisane poniżej 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 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. 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. W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien zlokalizowanych na elewacji od strony al. gen. W. Andersa, nowe okna powinny zostać wykonane jako drewniane i powtarzać oryginalne podziały, proporcje, detale oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych oryginalnych okien zlokalizowanych w obrębie budynku. W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien zlokalizowanych na elewacji od strony wnętrza kwartału, dopuszcza się okna wykonane z PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnych podziałów, proporcji oraz oryginalnej białej kolorystyki. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi wskazane jest zachowanie parkietów w obrębie lokalu z dopuszczeniem ich ewentualnego przesłonięcia. Ze względu na ochronę konserwatorską wynikającą z indywidualnego wpisu do rejestru zabytków zespołu zabudowy Placu Centralnego im. R. Regana w Krakowie, składającego się m.in. z budynku pod adresem os. Centrum D1, realizacja zamierzenia w zakresie wymiany stolarki okiennej oraz wejściowej stolarki drzwiowej do lokalu wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej. Jak wpisano w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu zabudowy Placu Centralnego im. R. Reagana w Krakowie ochrona konserwatorska zespołu zabudowy osiedli A, B, C, D sprowadza się do utrzymania bryły i sylwety zabytkowych budynków z wyeksponowaniem ich charakterystycznych walorów stylowych i detalu architektonicznego. Ochronie podlegają kamienne okładziny elewacji, witryny, klatki schodowe, balustrady, kwietniki, wnętrza lokali użytkowych na parterach budynków wraz z trwałym wystrojem. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim sprzedaż lokalu mieszkalnego nie będzie związana ze zmianą sposobu użytkowania lokalu oraz nie będzie miała wpływu na ochronę zabytkowego obiektu. W umowie sprzedaży należy zamieścić informację o wpisie budynku do rejestru zabytków nieruchomości na podstawie decyzji z dnia 27 kwietnia 2015 r. oraz przekazać kupującemu lokal pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków nieruchomości.

Lokal mieszkalny Nr 65 położony jest na piątym piętrze, w trzeciej 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. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominarskiego przewody kominowe są drożne. Instalacje wewnętrzne oraz stolarka drzwiowa kwalifikują się do wymiany. Lokal kwalifikuje się do remontu.

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 zgodnie z § 6 pkt 6 tiret 1 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) do sprzedaży przeznaczają się lokale położone w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków.

Z uwagi na powyższe 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 425 661,00 zł tj. 6 629,20 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa, w przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w maksymalnej wysokości 5%.

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 funkcjonowania urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. |