

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 2 o powierzchni użytkowej 97,95 m², położonego w budynku przy ul. Królewskiej Nr 80, z którego własnością związany jest udział wynoszący 109/1000 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 803/13 o powierzchni 0,0325 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta KW KR1P/00083206/4.

Budynek przy ul. Królewskiej Nr 80 wzniesiony został w technologii tradycyjnej, z cegły ok. 1941 r. jako trzypiętrowy, podpiwniczony blok na terenie niemieckiego osiedla „Licht und Luft”, na planie litery „L”, nieruchomość ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz położona jest na terenie układu urbanistycznego ul. Królewskiej, także ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Budynek i układ urbanistyczny podlegają ochronie konserwatorskiej w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski” (uchwała nr XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 29.06.2016 r.). W lokalu mieszkalnym Nr 2 stwierdzono obecność oryginalnych elementów wystroju w postaci: stolarki drzwi wejściowych z profilowanymi ościeżnicami, płycinowej z prostokątną w pionie płyciną ujętą profilowanym obramieniem, kompletnej stolarki drzwiowej wewnętrznej, jednoskrzydłowej ze skrzydłem analogicznym do drzwi wejściowych, w pomieszczeniach kuchni i łazienki dodatkowo posiadającym kwadratowe przeszklenie w jego górnej części oraz dwie pary drzwi dwuskrzydłowych, o skrzydłach przeszklonych, czterokwaterowych. W lokalu znajduje się także oryginalna stolarka okienna drewniana, skrzynkowa, czterokwaterowa, stolarka okna kuchennego zamknięta łukiem odcinkowym, a także drzwi balkonowe, drewniane, skrzynkowe z trójdzielnymi skrzydłami z górną i środkową kwaterą przezierną, a ponadto kuchenny piec kaflowy oraz parkiety łączone (bez progów). Z punktu widzenia konserwatorskiego wskazanym byłoby zachowanie ww. elementów. Ponadto zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków wymiana oryginalnej stolarki drzwi wejściowych do lokalu jest niewskazana, gdyż w jego ocenie znajduje się w dobrym stanie zachowania i kwalifikuje się do renowacji. Wymiana na współczesne, oryginalnych drewnianych drzwi płycinowych obniżyłaby wartość zabytkową mieszkania oraz klatki schodowej. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zaleca się zachować kompletną stolarkę drzwiową wewnętrzną wraz z oryginalnymi klamkami i sztyldami oraz przeprowadzić jej zachowawczą renowację. Ze względu na usytuowanie lokalu w narożnej części budynku, eksponowanej z perspektywy pieszego dopuszcza się wymianę istniejących okien skrzynkowych na nowe drewniane, jednoramowe z powtórzeniem profili, podziałów, proporcji i białej kolorystyki istniejącej stolarki okiennej. W przypadku podjęcia wymiany stolarki okna kuchennego należy wiernie odtworzyć jego kształt (w szczególności łuk odcinkowy w krawędzi górnej). Zaleca się zachować i poddać renowacji oryginalne parkiety. Istnieje możliwość przeprowadzenia renowacji balustrady balkonowej po uprzednim uzgodnieniu sposobu postępowania konserwatorskiego w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wyklucza się wszelkie ingerencje w formę oraz proporcje balustrady, a historyczną kolorystykę należy ustalić na podstawie odkrywek. Ponadto przed przystąpieniem do ww. prac właściciel lokalu winien sporządzić projekt wykonawczy uwzględniający wskazane zalecenia oraz wyprzedzająco uzyskać stosowne uzgodnienie w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Udzielone wytyczne i zalecenia nie zwalniają z

obowiązku uzyskania odrębnych uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego lub innych przepisów szczególnych.

Lokal mieszkalny Nr 2 położony jest na parterze i składa się z pięciu pokoi, trzech przedpokoi, łazienki, wc, dwóch kuchni i schowka. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania zasilanego z sieci miejskiej. Miejsca do montażu urządzeń do opomiarowania wody, gazu i energii elektrycznej znajdują się wewnątrz lokalu. W kuchni znajduje się piec węglowy. Przewody kominowe w budynku zostały tak przebudowane, że nie ma drożności przewodów od poziomu stropu. W pomieszczeniu wc brak jest wentylacji grawitacyjnej oraz brak jest wolnych przewodów kominowych do jej podłączenia. W kuchni wentylacje (2 sztuki) nie wykazują ciągu. Brak jest wolnych przewodów kominowych drożnych do parteru na podłączenie wentylacji kuchni. Kuchenny piec węglowy nie wykazuje ciągu. Zarządca lokalu Nr 2 wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do udrożnienia przewodów wentylacyjnych w lokalu Nr 2. Stropy w budynku są drewniane. Na stropach i ścianach widoczne są stare ślady po zalaniu z lat ubiegłych, stropy w pomieszczeniach od strony ul. Królewskiej, mają widoczne ugięcia przy ścianach zewnętrznych. Z uwagi na ponadnormatywne ugięcie stropu, należy przewidzieć jego przebudowę/wymianę w niezbędnym zakresie, po opracowaniu dokumentacji technicznej oraz uzyskaniu wymaganych opinii, pozwoleń i decyzji. Lokal kwalifikuje się do kapitalnego remontu.

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. (tj. 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.

Przedmiotowy lokal składa się z więcej niż dwóch pokoi, lokal ma powierzchnię ponad 50 metrów kwadratowych i znajduje się w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia remontu kapitalnego. Lokal został wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

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 Gospodarczego 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 1 083 494,00 zł tj. 11 061,70 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. |