

ZARZĄDZENIE NR 1651/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 4 czerwca 2024 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 58 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 5 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 2024 r. poz. 609), 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 58 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 5 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 58 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Uroczym Nr 5 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 2024 r. poz. 609), § 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 58 o powierzchni użytkowej 59,24 m², położonego w budynku w os. Uroczym Nr 5 wraz z udziałem wynoszącym 13/1000 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 150 o powierzchni 0,1421 ha położona w obrębie NH-50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

§ 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 58 o powierzchni użytkowej 59,24 m², położonego w budynku w os. Uroczym Nr 5, z którego własnością związany jest udział wynoszący 13/1000 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 150 o powierzchni 0,1421 ha położona w obrębie NH-50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowany z cegły i oddany do użytku w 1956 r. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych + nieogrzewane strychy oraz jedną kondygnację podziemną – piwnice. W budynku brak windy, komunikację wewnętrzną w pionie stanowią schody.

Lokal Nr 58 położony jest na III piętrze i składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia WC i przedpokoju. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej. Ogrzewanie w budynku zasilane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Grzejniki w lokali wyposażone są w zawory z głowicami termostatycznymi. Lokal wyposażony jest w wodomierz zimnej i ciepłej wody. Z opinii Nr 5/2022 r. z dnia 16 marca 2022 r. sporządzonej z oględzin przewodów wentylacji grawitacyjnej lokalu Nr 58 w czasie kontroli kominiarskiej w grudniu 2021 r. stwierdzono drożność przewodów wentylacyjnych pomieszczeń kuchni, łazienki oraz wc. Ponadto stwierdzono, iż przepływ powietrza mierzony na kratkach wentylacyjnych w dniu kontroli przy normatywnym dopływie powietrza był prawidłowy. Lokal kwalifikuje się do remontu.

Budynek położony w os. Uroczym Nr 5 tj. blok mieszkalny ze sklepami i urzędem pocztowym na parterze wzniesiony w latach 1956 – 1957 położony 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 przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i objęty 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 4 grudnia 2013 r.). W związku z powyższym ww. nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), a wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynku, jego części wspólnych i otoczenia wymagają uzyskania właściwego uzgodnienia konserwatorskiego.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr KZ-02.4120.7.59.2023.MAK z dnia 2 listopada 2023 r. wynika, iż z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia w przedmiotowym lokalu mieszkalnym Nr 58 zachowały się:

- parkiety w przedpokoju i pokojach, układane w jodełkę,
- lastrykowa posadzka w łazience,
- drzwi wejściowe, 1-skrzydłowe, pełne, malowane na biało, z okrągłym wizjerem,

- prawdopodobnie kompletna stolarka drzwi wewnętrznych, drzwi 1-skrzydłowe, płytowe, przeszklone, przeszklenia prostokątne w pionie (niższe i węższe w łazience i pomieszczeniu WC), malowane na biało, wtórnie obite boazerią,
- stolarka otworów doświetlających w ścianie pomiędzy pomieszczeniem WC a łazienką oraz pomiędzy łazienką i kuchnią, 1-skrzydłowa, skrzydło w kształcie poziomego prostokąta, malowana na biało i brązowo (od strony kuchni),
- lastrykowe parapety wewnętrzne w pokoju oznaczonych na rzucie symbolem 58.7 i 58.2,
- szafka podparapetowa w kuchni, z płycinowymi drzwiami przesuwными.

Ze stanowiska 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.

W przypadku podjęcia remontu należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie:

1. w lokalu nie zachowały się oryginalne drewniane okna i drzwi logii, a obecnie istniejące są plastikowe i częściowo powtarzają ich historyczne formy: dwa okna niesymetryczne, 2-skrzydłowe, skrzydła w kształcie pionowego prostokąta, prawe skrzydło węższe; jedno okno symetryczne, 3-skrzydłowe, skrzydła w kształcie pionowego prostokąta; drzwi loggii symetryczne, 3-dzielne, skrzydło w kształcie pionowego prostokąta, ujęte parą węższych okien, z których jedno otwierane, skrzydła drzwiowe i okienne podzielone poziomymi szprosami na ok. 1/3 wysokości od dołu. Oryginalna stolarka w obrębie budynku (częściowo zachowana) ma następujące formy: większość okien elewacji oraz drzwi loggii 3-dzielne, 2-poziomowe ze śłemeniem (na wysokości ok. 1/4 od góry), złożone z otwieranego skrzydła środkowego, z poziomą kwaterą uchylną nad śłemeniem, flankowanego parą kwater (w loggiach stałych) z wydzielonymi na wysokości ok. 1/4 od góry niemal kwadratowymi kwaterami / lufcikami; niektóre okna elewacji 2-skrzydłowe, niesymetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta, a prawym skrzydłem węższym, skrzydła podzielone na wysokości ok. 1/4 od góry analogiczne do powyższych.
- W przypadku zamiaru wymiany okien i drzwi loggii w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje, detale oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanej oryginalnej stolarki zlokalizowanej w obrębie budynku. Zaleca się zastosowanie stolarki drewnianej.
- Powyższe zamierzenie wymaga uzgodnienia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Do wniosku o uzgodnienie prac należy dołączyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie.
2. Ponadto przylegająca do mieszkania loggia stanowi powtarzający się element architektoniczny na tylnej elewacji budynku (od podwórza), w związku z czym podlega ochronie konserwatorskiej i zmiany w zakresie jej formy (np. zabudowa) są niedopuszczalne. Ze stanowiska konserwatorskiego wskazana jest wymiana wtórnego ahistorycznego pochwyty na nowy powtarzający formę historycznych pochwyty z uchwytyami na kwietniki.
3. 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 oryginalnych drzwi wejściowych do lokalu:

- należy zachować pierwotne wymiary otworu drzwiowego,
 - drzwi winny być wykonane jako gładkie (bez zdobień, płycin, okleiny drewnianej) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej, bądź wprost wykonane na podstawie drzwi oryginalnych. 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.
4. Wskazane jest zachowanie parkietów w obrębie lokalu z dopuszczeniem ich ewentualnego przesłonięcia.

Zgodnie z § 6 ust. 6 tiret 3 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 zbycia przeznaczają się lokale składające się z więcej niż dwóch pokoi, o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych. Przedmiotowy lokal składa się z 3 pokoi i ma powierzchnię 59,24 m². Z uwagi na dużą powierzchnię oraz koszty remontu przedmiotowy lokal jest zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal został wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

W myśl 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. 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.

W wykonaniu § 6 ust. 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 485 502,00 zł tj. 8 195,51 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu 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. |