

ZARZĄDZENIE NR 314/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 30 stycznia 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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 5 o powierzchni użytkowej 30,90 m², położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,68 m² i udziałem wynoszącym 750/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa oznaczona jako działka nr 34/1 o powierzchni 0,0467 ha położona w obrębie S-17, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

§ 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 5 o powierzchni użytkowej 30,90 m², położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,68 m² i udziałem wynoszącym 750/10000 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 34/1 o powierzchni 0,0467 ha położona w obrębie S-17, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Budynek przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 został wzniesiony w 1907 r. w technologii tradycyjnej, położony jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych z lokalami usługowymi w parterach. Jest to budynek dwupiętrowy, podpiwniczony z jedną klatką schodową dwubiegową o konstrukcji żelbetowej. Kamienica wyposażona jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, domofon.

Nieruchomość jest ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym 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). Zgodnie z wytycznymi Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zaleca się zachowanie istniejącej dyspozycji wewnątrz, przy czym z uwagi na brak pomieszczenia sanitarnego w lokalu dopuszcza się możliwość wydzielenia łazienki za pomocą lekkich ścianek działowych, przywrócenie stolarki okiennej i drzwiowej na wzór pierwotnej oraz zachowanie ozdobnego pieca kaflowego (piec oryginalny z cokołem i gzymsem) w pokoju.

Lokal mieszkalny Nr 5 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z dwóch pomieszczeń: pokoju i pokoju z aneksem kuchennym. Na tej samej kondygnacji w części wspólnej położone jest pomieszczenie wc. Pomieszczenie wc nie stanowi części składowej ani przynależności lokalu Nr 5. Z informacji udzielonych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, że lokal nie jest wyposażony w instalację wodną i kanalizacyjną, wobec czego w celu urządzenia w obrębie lokalu łazienki z wc należy poprowadzić instalację wodną z wc położonego w częściach wspólnych po drugiej stronie korytarza oraz instalację kanalizacyjną od pionu znajdującego się w klatce schodowej przy lokalu. Włączenie kanalizacji do istniejącego pionu wymaga uzyskania zgody od właściciela lokalu Nr 8, który wykonał ten pion własnym staraniem oraz zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, aktualnie lokal nie posiada czynnego źródła ciepła, należy zapewnić nowe źródło ogrzewania. W lokalu znajdują się dwa przewody dymowe (po jednym w każdym pomieszczeniu) oraz jeden przewód wentylacji grawitacyjnej w pokoju z aneksem kuchennym. W lokalu znajduje się wyłączony z eksploatacji trzon kuchenny. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgodny na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokalu mieszkalnego Nr 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej został poddany pod głosowanie Radnych na posiedzeniu Rady Miasta Krakowa w dniu 11 października 2023 r. W wyniku przeprowadzonego głosowania projekt uchwały został odrzucony.

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 uregulowania odnośnie zbywania lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 6 ust. 6 tiret 4 ww. uchwały do zbycia przeznaczają się m. in. lokale mieszkalne w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak). W przypadku lokalu mieszkalnego Nr 5 pomieszczenie sanitarne – wc położone jest poza obrysem lokalu i nie stanowi części składowej sprzedawanego lokalu ani pomieszczenia do niego przynależnego, lecz usytuowane jest w części wspólnej. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Ponadto lokal jest w złym stanie technicznym, nie ma doprowadzonej instalacji wodnej i kanalizacyjnej, ani zapewnionego źródła ogrzewania. Z uwagi na powyższe lokal został wytypowany do sprzedaży w trybie przetargu.

Mając na względzie wynik głosowania nad projektem uchwały Wydział Skarbu Miasta wystąpił do Wydziału Mieszkalnictwa z prośbą o rozważenie dalszego sposobu zagospodarowania przedmiotowego lokalu. Lokal od czerwca 2020 r. pozostaje niezagospodarowanym pustostanem. Ze względu na bardzo zły stan techniczny, brak instalacji wodno – kanalizacyjnej i źródła ogrzewania, lokal nie był przeznaczony do wynajęcia w Programie Pomocy Lokatorom, gdyż przyszły użytkownik mieszkania musiałby ponieść bardzo wysokie koszty w celu przystosowania go do zasiedlenia (niecelowe jest także przeznaczenie go do wynajęcia w programie „mieszkanie za remont”). Zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Mieszkalnictwa wyremontowanie lokalu za środki Gminy Miejskiej Kraków i przystosowanie go dla potrzeb członków wspólnoty samorządowej, z uwagi na znaczne koszty tego przedsięwzięcia byłoby przejawem niegospodarności.

Wobec powyższego Wydział Mieszkalnictwa uznał za zasadne podjęcie procedury sprzedaży przedmiotowego lokalu i poddanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na jego sprzedaż ponownie pod głosowanie Rady Miasta Krakowa.

Zgodnie z § 6 ust. 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.

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.

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 344 739,00 zł tj. 11 157,00 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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. |