

ZARZĄDZENIE NR 518/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 19 lutego 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 17 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Wandy Nr 4 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 17 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Wandy Nr 4 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 17 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku w os. Wandy Nr 4 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 17 o powierzchni użytkowej 62,20 m², położonego w budynku w os. Wandy Nr 4 wraz z udziałem wynoszącym 50/1000 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 285 o powierzchni 0,0524 ha położona w obrębie NH-47, 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 17 o powierzchni użytkowej 62,20 m², położonego w budynku w os. Wandy Nr 4, z którego własnością związany jest udział wynoszący 50/1000 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 285 o powierzchni 0,0524 ha położona w obrębie NH-47, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Budynek mieszkalny Nr 4 w os. Wandy jest budynkiem dwupiętrowym, podpiwniczonym, z użytkowym poddaszem, trzyklatkowym, wzniesionym w latach 1949 - 1958 w technologii tradycyjnej.

Nieruchomość położona jest na obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 decyzją z dnia 30 grudnia 2004 r., 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 ochroną w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” (uchwała nr XC11/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r.). W związku z powyższym nieruchomość ta 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 z zaleceniami konserwatorskimi mieszkanie jest po współczesnym remoncie, a z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu zachował się lastrykowy parapet w jednym pokoju. Wskazane jest jego zachowanie w przypadku stwierdzenia jego dobrego stanu technicznego. W przypadku złego stanu zachowania parapetu sugeruje się odtworzenie jego formy i kolorystyki i ewentualne wprowadzenie analogicznych parapetów w obrębie całego lokalu, w celu zachowania spójnego wystroju wnętrza. Ponadto przy lokalu usytuowany jest oryginalny element architektoniczny elewacji budynku w postaci stylizowanej balustrady balkonu, który stanowi powtarzający się motyw na zachodniej elewacji budynku, w związku z czym zmiany w zakresie jej formy są niedopuszczalne. Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń wobec zamiaru zbycia lokalu, jednak w przypadku podjęcia remontu należy uwzględnić następujące 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 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 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. W lokalu nie zachowały się oryginalne drewniane okna, natomiast istniejąca wtórna stolarka wykonana z PCV powtarza ich historyczną formę (trzy okna 2-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta). W przypadku

podjęcia zamiaru wymiany stolarki okiennej, nowa winna powtarzać oryginalne podziały, proporcje oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonana wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych oryginalnych okien zlokalizowanych w obrębie budynku. Do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia. W lokalu nie zachowały się oryginalne drewniane drzwi balkonowe, natomiast istniejąca wtórna stolarka wykonana z PCV powtarza ich historyczną formę (drzwi 2-skrzydłowe, symetryczne, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta, skrzydła 2-polowe, podzielone poziomym szprosem w 1/3 wysokości). W przypadku podjęcia zamiaru wymiany drzwi balkonowych, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcję oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanych oryginalnych drzwi zlokalizowanych w obrębie budynku. Należy zachować oryginalne wymiary otworów drzwiowych. Ponadto do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków należy przedłożyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający wytyczne konserwatorskie celem uzgodnienia. W przypadku zamiaru przeprowadzenia renowacji balustrady balkonu szczegółowy zakres prac należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków, przy czym wyklucza się możliwość zmiany kolorystyki balustrady.

Lokal mieszkalny Nr 17 położony jest na drugim piętrze w trzeciej klatce budynku, składa się z siedmiu pomieszczeń (trzech pokoi, łazienki, wc, kuchni i przedpokoju). Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz ciepłej wody użytkowej. Lokal posiada wodomierz zimnej i ciepłej wody. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego z dnia 25 września 2021 r. przewody kominowe wykazują techniczną sprawność. W przypadku lokalu mieszkalnego Nr 17 należy w oknach zamontować nawiewniki powietrza w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami, dotychczas zamontowany został jeden nawiewnik. W pomieszczeniu kuchni widoczne są profile aluminiowe ze zdemontowanego sufitu podwieszanego, ściana z przewodami kominowymi jest rozkuta. Lokal wymaga remontu w zakresie ogólnobudowlanym.

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 62,20 m². Ponadto stanowi jeden z dwóch ostatnich lokali Gminy Miejskiej Kraków we wspólnocie mieszkaniowej budynku Nr 4 w os. Wandy, co także uzasadnia jego sprzedaż (zgodnie z § 6 ust. 6 tiret 2 ww. uchwały do zbycia przeznaczają się lokale, maksymalnie jeden lub dwa, które pozostały we wspólnocie jako lokale gminne).

Z uwagi na dużą powierzchnię, koszty remontu oraz fakt, iż jest jednym z dwóch ostatnich lokali Gminy Miejskiej Kraków w nieruchomości budynkowej 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 461 881,00 zł tj. 7 425,74 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. |