PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.476.2024 Kraków, 17.09.2024 r.

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży w drodze przetargu udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym w Krakowie przy ul. Rękawka nr 45, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 9 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Skarb Państwa nabył w spadku udział wynoszący 1/2 części nieruchomości oznaczonej nr działki 288/3 o powierzchni 0,0159 ha obręb P-13 jednostka ewidencyjna Podgórze na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórza w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 16 października 2014 r. (sygn. akt. I Ns 629/14/P). Pozostały udział w nieruchomości zgodnie z wpisem w księdze wieczystej stanowi własność nieżyjącej osoby fizycznej.

Biuro Przejmowania i Rewindykacji Urzędu Miasta Krakowa rozpatrywało możliwość przejęcia pozostałego udziału w nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze dziedziczenia. Ustalono, że zmarła posiada spadkobierców w osobach jej zstępnych, a zatem nie ma podstaw do nabycia pozostałego udziału w ww. nieruchomości w drodze dziedziczenia. Brak również podstaw do stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości.

Gmina Miejska Kraków nabyła ww. udział w nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego nr WS-VII.7532.1.920.2016.CA z dnia 27 stycznia 2017 r. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o powierzchni użytkowej 93,09 m^2. Pochodzący z 1887 r. budynek nie posiada piwnic i jest dwukondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem. Jak wynika z dokumentacji archiwalnej budynek (pierwotnie mieszkalny parterowy) w obecnym kształcie został wzniesiony w 1932 r. Aktualnie znajdują się w nim trzy niewyodrębnione hipotecznie lokale mieszkalne.

Powyższy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją, natomiast położony jest na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórza wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608 (decyzja z dnia 26 października 1981 r.), a także na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczpospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. za Pomnik Historii pod nazwą *Kraków – historyczny zespół miasta*. Ponadto ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

We wrześniu 2014 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, który jest zarządcą nieruchomości, wykonana została opinia konstrukcyjno–budowlana budynku, która wykazała, że jest on w złym stanie technicznym, a w pewnych jego częściach zagraża bezpieczeństwu użytkowników. Przyczynę złej oceny stanu technicznego stanowią:

- deformacja budynku, a zwłaszcza jego północno-zachodniej części, skutkująca nadmierną liczbą spękań murów,
- wadliwe usytuowanie (rozplanowanie) belek stropu nad piętrem, skutkujące pęknięciami nadproży nad otworami okien w tym poziomie,
- brak izolacji przeciwwilgociowej, zarówno poziomej jak i pionowej,
- wadliwe pośrednie podpory stropów nad parterem oraz piętrem,
- wadliwe ułożenie belek stropu nad parterem,
- długi okres trwania mający bezpośredni wpływ na stan techniczny wszystkich elementów konstrukcyjnych.

W związku z przedstawionym wyżej stanem technicznym rzeczoznawca budowlany zalecił wszczęcie postępowania związanego z rozbiórką budynku, gdyż w jego ocenie remont budynku jest nieopłacalny. Z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa spowodowane złym stanem technicznym budynku, najemcy lokali mieszkalnych w tym budynku zostali wykwaterowani i aktualnie stanowi on pustostan wyłączony z eksploatacji.

Z przeprowadzonej rocznej kontroli budynku wynika, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki (zużycie budynku wynosi ponad 51%). Kompleksowy remont kapitalny obejmujący: przebudowę dachu, konstrukcji budynku, elewacji wraz z izolacją fundamentów, wymianę instalacji, wykonanie ogrzewania np. przez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej został oszacowany na kwotę 1 – 1,6 mln zł.

Zespół Zadaniowy do spraw bieżącej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa (powołany poleceniem służbowym nr 14/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 grudnia 2016 r.) na posiedzeniu w dniu 31 maja 2023 r. ustalił, że należy rozważyć możliwość zbycia udziału w nieruchomości w drodze przetargu.

Zgodnie z polityką mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków, przyjętą uchwałą nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r., prywatyzacja jest dopuszczalna jedynie wyjątkowo, w wypadku zaistnienia konieczności zapewnienia racjonalnego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu. Jednym z głównych celów racjonalnego gospodarowania jest analiza kosztów i korzyści w wykorzystaniu zasobu.

W budynku przy ul. Rękawka 45 znajdują się trzy niewyodrębnione hipotecznie lokale mieszkalne, w stosunku do których Gminie Miejskiej Kraków przysługuje prawo w udziale wynoszącym 1/2 części. Sprzedaż przez Gminę udziału we współwłasności pozwoli uniknąć ponoszenia wysokich kosztów związanych z remontem budynku, które są nieadekwatne do liczby lokali mieszkalnych w tym budynku, które mogą zostać przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy.

Rada Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 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) zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości, z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Uchwałą nr CXXIX/3575/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 marca 2024 r. wyrażono zgodę na sprzedaż udziału w nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

W wykonaniu ww. uchwały zarządzeniem nr 889/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 marca 2024 r. przeznaczono przysługujący Gminie Miejskiej Kraków udział w nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, który został ogłoszony na 26 września 2024 r.

Reasumując, pozostawienie w zasobie Gminy Miejskiej Kraków ułamkowego udziału we współwłasności budynku przy ul. Rękawka 45, wyłączonego z eksploatacji ze względu na zużycie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników, posiadającego wady i uszkodzenia, których naprawa byłaby ekonomicznie nieopłacalna, nie jest rozwiązaniem optymalnym uwzględniając ograniczoną możliwość wykorzystania przedmiotowego udziału do realizacji zadań własnych samorządu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa