

ZARZĄDZENIE NR 2/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 02 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonego Nr 6 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grottgera 24 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), 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 lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonego Nr 6 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grottgera 24 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonego Nr 6 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grottgera 24 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), § 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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonego Nr 6 o powierzchni użytkowej 24,86 m² stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków położonego w budynku przy ul. Grottgera 24 wraz z udziałem wynoszącym 48/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek, składająca się z działek: nr 70/3 o powierzchni 0,0264 ha i nr 70/6 o powierzchni 0,0490 ha (podwórko) położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonego Nr 6 o powierzchni użytkowej 24,86 m² położonego w budynku przy ul. Grottgera 24 wraz z udziałem wynoszącym 48/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek, składająca się z działek: nr 70/3 o powierzchni 0,0264 ha i nr 70/6 o powierzchni 0,0490 ha (podwórko) położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek wybudowany został w 1935 r. w technologii tradycyjnej. Ściany zewnętrzne budynku wykonane zostały z cegły, więźba dachowa budynku - drewniana. Dach budynku to częściowo stropodach kryty papą, a częściowo dach wielospadowy kryty dachówką. Przedmiotowy budynek posiada 3 kondygnacje naziemne. Budynek jest w całości podpiwniczony. W budynku brak jest windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi jedna klatka schodowa. Nieruchomość jest ogrodzona.

Lokal nr 6 położony jest na poziomie piwnicy i składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej 24,86 m². Lokal dotychczas wykorzystywany był jako pracownia twórcza i magazyn. Lokal doświetlony jest przez jedno okno skierowane na podwórze. Lokal wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną, brak w nim instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz wentylacyjnej. W lokalu brak WC. Na poziomie piwnicy dostępne jest pomieszczenie WC znajdujące się w częściach wspólnych budynku.

Z protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 28 listopada 2019 r. wynika, iż objęte kontrolą przewody kominowe zlokalizowane w lokalu nr 6 odpowiadają przepisom Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. oraz wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym, przepisom szczegółowym oraz obowiązującym normom technicznym. Zlokalizowany w lokalu otwór po piecu węglowym podłączony do przewodu kominowego nr 26, może być wykorzystany do podłączenia wentylacji. Przewód należy uszczelnić wsadem kominowym. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac remontowo budowlanych związanych z przewodami kominowymi należy skontaktować się z pracownikami Zakładu Kominarskiego celem ich omówienia lub sporządzenia protokołu wskazującego.

Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Z pisma Miejskiego Konserwatora Zabytków nr KZ-02.4120.7.32.2019.MB z dnia 11.12.2019 r. wynika, że „kamienica przy ul. Grottgera 24 to bliźniacza wielorodzinna willa zbudowana w 1935 r. wg. Proj. Henryka Jakubowicza w stylistyce modernistycznej. Kamienica ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Przedmiotowy lokal nr 6 mieści się w kondygnacji przyziemia tylnej (pd.-zach.) części budynku (suterena) i stanowi pomieszczenie dostępne drzwiami w ścianie pn., doświetlone oknem na osi ściany pd. Wartość zabytkową posiada oryginalna drewniana stolarka drzwi wejściowych z okuciami (drzwi 1-skrzydłowe z profilowanym obramieniem; skrzydło otwierane do wnętrza lokalu, 2-płycinowe z cokolikiem; dolna płycina prostokątna w poziomie i pełna, a górna prostokątna w pionie i podzielona wąskimi szprosami na 4 poziome przeszkłone kwatery, od strony wnętrza lokalu osłonięte poziomymi metalowymi prętami; mosiężna klamka z szyldami i metalowe zawiasy) oraz oryginalna drewniana stolarka okna z okuciami (okno skrzynkowe, 2-dzielne w proporcji 2:1 za słupkiem; po szerszej stronie z parą symetrycznych skrzydeł podzielonych na 2 kwatery wąskimi poziomymi szprosami powyżej połowy wysokości; po węższej stronie 2-poziomowe ze ślemieniem ponad połowę wysokości, z parą pojedynczych kwater, z których górna stanowi uchylny lufcik; mosiężne klameczki z szyldami, metalowe zawiasy), a także posadzka – parkiet z klepek układanych w „jodełkę”. Stolarkę drzwi wejściowych i okna lokalu należy zachować

wraz z okuciami i poddać fachowej renowacji. W wypadku udokumentowanego złego stanu zachowania stolarki okna dopuszcza się jego wymianę na nowe, drewniane jednorodne, powtarzające wymiary, podziały i proporcje podziałów oraz profile okna oryginalnego, z koniecznością przełożenia oryginalnych klameczek z szyldami oraz zastosowania białej kolorystyki dostosowanej do pozostałej stolarki okiennej w budynku. zaleca się zachowanie i odnowienie istniejącego parkietu, którego obecność potwierdza wysoki standard wystroju wnętrza, typowy dla architektury lat 30. XX wieku”.

Przedmiotowy lokal nie był przeznaczany na najem w drodze przetargu i nie jest ostatnim lokalem Gminy Miejskiej Kraków w przedmiotowym budynku.

Przedmiotowa nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierza Wielkiego” zatwierdzonego uchwałą nr XCIV/2576/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2022 r. i znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej willowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWw.1.

Wystąpiono do Wydziału Polityki Społecznej (aktualnie Wydział Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia), Wydziału Edukacji (obecnie Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych), Wydziału Kultury i Dziedzictwa Narodowego (obecnie Wydział Kultury), Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty, Wydziału Mieszkalnictwa, Rady i Zarządu Dzielnicy V Krowodrza oraz Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie o dokonanie oceny przydatności wykorzystania na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków obecnie lub w przyszłości przedmiotowego lokalu oraz wydania opinii co do zasadności jego zbycia. Żaden z ww. Wydziałów oraz żadna z Jednostek nie zgłosili zapotrzebowania na przedmiotowy lokal, ani uwag do zbycia.

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.

Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu. Zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Z uwagi na powyższe rozważana jest sprzedaż opisanego wyżej lokalu w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

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. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 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 119 600,00 zł, tj. 4 812,21 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

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.