

ZARZĄDZENIE NR 917/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 12 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Stefana Czarnieckiego Nr 10 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), 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 mieszkalnego Nr 12 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Stefana Czarnieckiego Nr 10 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.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 12 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Stefana Czarnieckiego Nr 10 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), § 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) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 12 o powierzchni użytkowej 20,47 m², położonego w budynku przy ul. Stefana Czarnieckiego Nr 10 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 6,78 m² i udziałem wynoszącym 32/1000 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 299/1 o powierzchni 0,0428 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 12 o powierzchni użytkowej 20,47 m², położonego w budynku przy ul. Stefana Czarnieckiego Nr 10 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 6,78 m² i udziałem wynoszącym 32/1000 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 299/1 o powierzchni 0,0428 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Budynek Nr 10 jest położony w zwartej zabudowie kamienic, składa się z budynku frontowego czterokondygnacyjnego, częściowo podpiwniczonego, z częściowo użytkowym poddaszem oraz z oficyny, jednopiętrowej, niepodpiwniczonej, wybudowanej na planie litery „L”. Dostęp do oficyny odbywa się przez główną bramę wejściową, korytarz budynku głównego i przez podwórkę.

Przedmiotowy budynek położony jest na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608 na podstawie decyzji z dnia 26 października 1981 r., na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. za pomnik historii pn. Kraków – historyczny zespół miasta oraz w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Ponadto kamienica figuruje w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Limanowskiego”. Jak poinformował Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr RD-I.5183.17.2024.AT z dnia 15 marca 2024 r. lokal wymaga przeprowadzenia remontu. Wszelkie prace powinny być prowadzone przy jak najmniejszej ingerencji w substancje zabytkową. W lokalu Nr 12 nie zachowało się zabytkowe wyposażenie. W związku z powyższym organ ochrony zabytków nie wniósł uwag do zbycia lokalu.

Lokal Nr 12 położony jest na parterze budynku oficyny, wejście do lokalu odbywa się bezpośrednio z podwórka, lokal składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego. Lokal posiada instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, wentylacyjną, instalacje centralnego ogrzewania i CWU zasilane są z miejskiej sieci ciepłowniczej. Instalacja elektryczna kwalifikuje się do wymiany.

Zgodnie z § 6 ust. 6 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków do zbycia przeznacza się:

- lokale w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 1168, 1673, z 2026 r. poz. 483),
- lokale, maksymalnie jedno lub dwa, które pozostały we wspólnocie, jako lokale gminne,
- lokale mieszkalne składające się z więcej, niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych,
- lokale niespełniające ww. warunków, 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).

Przedmiotowy lokal mieszkalny ma niski standard i małą powierzchnię mieszkalną, mógłby być wykorzystany jedynie jako pomieszczenie tymczasowe lub lokal socjalny, jednak z uwagi na jego bardzo zły stan techniczny i wysokie koszty remontu kapitalnego koniecznego do przeprowadzenia w celu ewentualnego przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia, byłoby to działanie nieracjonalne i jest on zbędny dla potrzeb własnych Gminy. Kwestia zasadności przeznaczenia lokalu do sprzedaży podlegała ponownej weryfikacji przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa i wola zbycia została podtrzymana w piśmie z dnia 15 grudnia 2025 r.

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 ww. ustawy, 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 ww. ustawy przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

Rada Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta 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.

Zgodnie z § 6 ust. 7 ww. uchwały umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji merytorycznych 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 276 645,00 zł tj. 13 514,66 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i 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 funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.