

ZARZĄDZENIE NR 931/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 05 maja 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 15 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniami przynależnymi 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 15 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniami przynależnymi 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 Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 15 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniami przynależnymi 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 15 o powierzchni użytkowej 44,46 m², położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniami przynależnymi: komórką o powierzchni 16,00 m² i schowkiem o powierzchni 76,37 m² oraz udziałem wynoszącym 109/1000 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 295/6 o powierzchni 0,0621 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

§ 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 15 o powierzchni użytkowej 44,46 m², położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniami przynależnymi: komórką o powierzchni 16,00 m² i schowkiem o powierzchni 76,37 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 109/1000 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 295/6 o powierzchni 0,0621 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Kamienica Nr 15 jest budynkiem wolnostojącym, podpiwniczonym, dwupiętrowym z kondygnacją przyziemia. Budynek został wzniesiony w 1926 r. w technologii tradycyjnej, jako murowany z cegły pełnej, fundamenty są ceglane, stop nad piwnicą ceglany, stropy między kondygnacjami są drewniane. Klatka schodowa budynku jest drewniana o konstrukcji z belek stalowych. Dach budynku jest dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną i blachą. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno – kanalizacyjną, elektryczną, gazową, ogrzewania centralnego zasilanego z sieci miejskiej oraz teletechniczną. W budynku brak windy. Budynek w stanie technicznym ogólnym pogorszonym.

Nieruchomość ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz jest położona na terenie układu urbanistycznego ul. Królewskiej. Budynek podlega ochronie konserwatorskiej. W lokalu mieszkalnym Nr 15, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Miejskiego Konserwatora Zabytków zachowały się następujące elementy oryginalnego wyposażenia:

- stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe, drewniane, skrzydłowe (4-płycinowe), ze szpaletami, profilowaną futryną, malowane na biało, drzwi do łazienki/wc oraz w jednym pokoju – drewniane skrzydłowe (3-płycinowe), ze szpaletami. Stolarkę wejściową należy zachować, poddać konserwacji oraz przywrócić historyczną wersję klamki. W przypadku udokumentowanego złego stanu ich zachowania dopuszcza się wymianę drzwi na nowe drewniane (potencjalnie istnieje możliwość zastosowania konstrukcji metalowej z okładziną drewnianą), powtarzające proporcje, podziały, detale i pierwotną kolorystykę drzwi oryginalnych zachowanych na klatce schodowej. Projekt odtworzenia drzwi oparty na inwentaryzacji istniejących należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi. Zachowanie historycznego wyglądu drzwi jest istotne w celu utrzymania spójnego charakteru klatki schodowej (części wspólnych budynku). Zaleca się analogiczne postępowanie z pozostałą zachowaną stolarką wewnątrz lokalu.

- parkiet w pokoju o klepkach układanych w jodełkę należy zachować i poddać konserwacji.

Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń wobec zamiaru zbycia lokalu przez Gminę Miejską Kraków, pod warunkiem uwzględnienia opisanych zaleceń konserwatorskich.

Lokal Nr 15 położony jest na drugim piętrze budynku frontowego (III kondygnacji). Lokal składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki/wc, do lokalu przynależy komórka położona na kondygnacji piwnic oraz schowek położony na ostatniej kondygnacji budynku, zlokalizowany nad lokalem Nr 15, do którego wejście odbywa się z przedpokoju.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, wentylacyjną, ogrzewany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Zgodnie z protokołem z przeglądu kominiarskiego z 2022 r. w kuchni lokalu brak jest wymaganej wentylacji grawitacyjnej, kratka wentylacyjna w łazience wyprowadzona jest na strych. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości położonej przy ul. Juliusza Lea Nr 15 odbywa się od drogi publicznej jaką jest ul. Juliusza Lea poprzez istniejący zjazd na drogę dojazdową przebiegającą po terenie działki nr 295/4 obręb K-4 jednostka ewidencyjna Krowodrza

stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, po której ustanowiona została służebność przejazdu i przechodu prowadzącą do przedmiotowej nieruchomości.

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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) 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 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 składając 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).

W dniu 9 lipca 2020 r. Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy zarekomendował zbycie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym a sprzedaż pustostanów oraz zwalnianych lokali wraz ze strychem jako pomieszczeniem przynależnym w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Głównym powodem wydania opisanych rekomendacji jest pogorszony stan techniczny budynku, wymagający przeprowadzenia znacznych prac remontowych o dużej wartości pod nadzorem konserwatorskim. W wykonaniu opisanych rekomendacji Zespołu Zadaniowego w 2022 r. sprzedane zostały w drodze przetargu pustostany lokali mieszkalnych Nr 5 i Nr 20, w 2023 r. lokal Nr 19, ponadto w 2024 r. sprzedany został lokal mieszkalny Nr 6 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy. Aktualny stan techniczny lokalu i niski standard powoduje konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu lokalu przed ponownym zasiedleniem. Lokal pozostaje niezagospodarowany od czerwca 2018 r. Niestandardowe pomieszczenia przynależne do lokalu tj. schowek – powierzchnia strychowa 76,37 m² położona bezpośrednio nad lokalem i dostępna z przedpokoju oraz komórka lokatorska o powierzchni 16,00 m² powiększają jego powierzchnię. Z uwagi na niski standard lokalu, wysokie koszty remontu oraz nietypową strukturę lokalu spełnione są warunki z § 6 ust. 6 tiret 4 ww. uchwały.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) 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 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 radnym - członkom b. 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 635 977,00 zł tj. 14 304,48 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz 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.