

ZARZĄDZENIE NR 963/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 06 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 2A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej Nr 6 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 2A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej Nr 6 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 2A stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej Nr 6 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 2A o powierzchni użytkowej 52,82 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej Nr 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką lokatorską o powierzchni 11,98 m² oraz udziałem wynoszącym 6480/232206 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 21 o powierzchni 0,1049 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 2A o powierzchni użytkowej 52,82 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej Nr 6 wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką lokatorską o powierzchni 11,98 m², z którego własnością związany jest udział w wysokości 6480/232206 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 21 o powierzchni 0,1049 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Budynek Nr 6 przy ul. Kalwaryjskiej powstał w okresie międzywojennym ok. 1930, jako kamienica trzypiętrowa, podpiwniczona, stanowiąca jednolitą architektonicznie pierzeję ul. Kalwaryjskiej. Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Stare Podgórze – Limanowskiego, na terenie układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608 decyzją z dnia 26 października 1981 r. oraz pomnika historii „Kraków – historyczny zespół miasta” ustanowionego zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. Ponadto ze względu na walory architektoniczne, urbanistyczne i kulturowe nieruchomość ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym podlega ochronie prawnej na mocy przepisów ustawy 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). Ze stanowiska konserwatorskiego za najcenniejszą wartość zabytku uznaje się jego autentyczność, czyli stopień zachowania oryginalnej substancji obiektu. Ze względów konserwatorskich należy dążyć do zachowania wszelkich wartościowych, historycznych, architektonicznych elementów budynku świadczących o jego oryginalnej formie. Wszelkie prace powinny być prowadzone z poszanowaniem istniejących wartości, przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową, a zmiany nie powinny wpływać na uszczuplenie wartości zabytkowych obiektu. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi w lokalu należy zachować elementy historycznej stolarki, takie jak drewniane drzwi płycinowe oraz drewniane okna skrzynkowe. Stolarka powinna zostać poddana konserwacji, a następnie zachowana w swoim oryginalnym położeniu. W przypadku złego stanu poszczególnych elementów, uniemożliwiającego ich wykorzystanie, dopuszcza się możliwość odtworzenia stolarki na wzór oryginalnej. Ponadto zaleca się zachowanie zabytkowych elementów wystroju wnętrza takich jak piec kaflowy oraz drewniane parkiety, elementy te również należy poddać konserwacji. W przypadku wprowadzania w lokalu nowych instalacji, zaleca się prowadzenie ich możliwie po starych trasach, z jak najmniejszą ingerencją w historyczne ściany. W lokalu należy zachować oryginalną wysokość pomieszczeń i oryginalny układ przestrzenny. Z uwagi na formę ochrony, jaką objęta jest nieruchomość w przypadku wszelkich działań dotyczących zewnątrz obiektu należy uzyskać wyprzedzające pozwolenie konserwatorskie zgodnie z art. 36 wyżej powołanej ustawy. W przypadku wszelkich działań dotyczących wnętrza przedmiotowej kamienicy możliwe jest uzyskanie zaleceń konserwatorskich zgodnie z art. 27 ww. ustawy.

Lokal Nr 2A położony jest na pierwszym piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, pomieszczenia wc i łazienki. Lokal posiada instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną i gazową, wymagające wymiany. W lokalu brak jest ogrzewania. W drzwiach łazienkowych należy wykonać prawidłowy nawiew wentylacyjny. Rura odprowadzająca spaliny z piecyka gazowego do komina jest nieszczelna. Rurę należy wymienić na rurę nierdzewkę, kwasoodporną. Ciepła woda użytkowa przygotowywana była termą gazową. Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu.

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 przeznaczona jest:

- 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,
- 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).

Aktualny stan techniczny lokalu powoduje konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu, w tym konieczność zmiany sposobu ogrzewania, wymiana wszystkich instalacji i okien. Lokal posiada nietypową strukturę, wejście do poszczególnych pomieszczeń składowych lokalu odbywa się z korytarza wewnętrznego zaliczonego do części wspólnych, który obsługuje też dostęp do pomieszczeń lokalu mieszkalnego Nr 2 (pustostanu). Układ pomieszczeń lokalu odzwierciedla jego wtórne wydzielenie z większego mieszkania, z którym obecnie posiada wspólne wejście z klatki schodowej i przedpokój. Z uwagi na 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 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 768 264,00 zł, tj. 14 544,95 zł/m².

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