

ZARZĄDZENIE NR 944/2026
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 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 9 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 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 9 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 2 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 9 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 2 o powierzchni użytkowej 19,32 m², położonego w budynku przy ul. Smolki nr 9 wraz z pomieszczeniami przynależnymi - piwnicami o powierzchni 4,00 m² i 4,23 m² oraz udziałem wynoszącym 31/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomością gruntową oznaczoną numerem działki nr 259/1 o powierzchni 0,0753 ha położoną w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

U z a s a d n i e

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 19,32 m², położonego w budynku przy ul. Smolki nr 9 wraz z pomieszczeniami przynależnymi - piwnicami o powierzchni 4,00 m² i 4,23 m² oraz udziałem wynoszącym 31/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki nr 259/1 o powierzchni 0,0753 ha położona w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej: ściany nośne i działowe wymurowano z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzypiętrowe są gęstożebrowe, schody w kamienicy są żelbetowe. Dach kamienicy – wielospadowy krokwiowo – płatwiowy pokryty został blachą. Budynek został oddany do użytku w 1925 r. Kamienica posiada 3 kondygnacje nadziemne i 1 podziemną. Budynek jest całkowicie podpiwniczony, posiada nieużytkowe poddasze. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowią 2 klatki schodowe.

Lokal nr 2 położony jest na parterze i składa się z 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz przedpokoju. Lokal posiada instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i wentylacyjną. Lokal posiada ogrzewanie elektryczne. Dotychczas ciepła woda użytkowa w lokalu przygotowywana była za pomocą bojlera elektrycznego.

Z opinii sporządzonej z oględzin urządzeń kominowych (przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych) przedmiotowego lokalu przeprowadzonych w dniu 16 stycznia 2024 r. wynika, iż wentylacja pomieszczenia łazienki w trakcie kontroli była drożna - wykazała ciąg. Dodatkowo w opinii wskazano, iż w lokalu brak jest innych połączeń.

Do lokalu przynależą 2 pomieszczenia piwniczne zlokalizowane na poziomie piwnicy o powierzchniach: 4,00 m² i 4,23 m².

Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu.

Budynek przy ul. Smolki nr 9 figuruje w gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowany jest na obszarze układu urbanistyczno-architektonicznego dawnego miasta Podgórze wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-608 sygn. OZ-IV-A-9/81 z dnia 26 października 1981 r. Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr RD-I.5183.12.2024.AT z dnia 26 lutego 2024 r. wynika, iż „Lokal wymaga przeprowadzenia remontu. Wszelkie prace powinny być przeprowadzone przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową. W lokalu nr 2 nie zachowało się zabytkowe wyposażenie”.

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 przeznaczają 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 ze zm.),
- 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).

Wysokie koszty remontu, w tym konieczność wykonania izolacji budynku, bez której pojawia się w nim znaczne zagrzybienie, jak również niski standard lokalu powodują, że jest on zbędny dla potrzeb udzielenia pomocy mieszkaniowej.

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 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 Mienia i Mieszkalnictwa 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 243 243,00 zł tj. 12 590,22 zł/m².

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