

ZARZĄDZENIE NR 908/2026
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. Juliusza Lea Nr 15 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. Juliusza Lea Nr 15 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 Miszański

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

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. Juliusza Lea Nr 15 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 110,42 m², położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką o powierzchni 5,00 m² oraz udziałem wynoszącym 92/1000 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 12 o powierzchni użytkowej 110,42 m², położonego w budynku przy ul. Juliusza Lea Nr 15 wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką o powierzchni 5,00 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 92/1000 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 12, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Miejskiego Konserwatora Zabytków zachowały się następujące elementy oryginalnego wyposażenia:

- stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe, drzwi do kuchni - drewniane, skrzydłowe (5-płycinowe, na osi w kształcie rombu), ze szpaletami, profilowaną futryną, drzwi do pokoju nr 1 - drewniane, skrzydłowe (8-płycinowe, na osi w kształcie rombu, częściowo przeszklone), ze szpaletami i profilowaną futryną, drzwi wewnętrzne w pokoju nr 1 i nr 2, wejściowe do pokoju nr 2 - drewniane, dwuskrzydłowe (8-płycinowe, na osi w kształcie rombu, częściowo przeszklone), ze szpaletami i profilowaną futryną, drzwi do pokoju nr 3 - drewniane, trójskrzydłowe (środkowe 8-płycinowe na osi w kształcie rombu, skrajnie stałe, 4-płycinowe, częściowo przeszklone), z profilowaną futryną. Stolarka drzwiowa malowana na biało. Stolarkę wejściową należy zachować, poddać konserwacji oraz przywrócić historyczną formę 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. Oryginalną stolarkę drzwiową wewnętrzną należy zachować i poddać konserwacji, w celu utrzymania spójnego charakteru wnętrza oraz części wspólnych,

- kompletna stolarka okienna: okno w przedpokoju - drewniane, skrzynkowe, ze ślemieniem, jednoskrzydłowe, z jednoskrzydłowym nadświetlem, ze szpaletami i profilowaną futryną, z mosiężnymi klameczkami z szyldami, okno w kuchni i pokoju nr 2 – drewniane skrzynkowe, ze ślemieniem, dwuskrzydłowe, z jednoskrzydłowym nadświetlem, profilowaną futryną z mosiężnymi klameczkami z szyldami, okno w pokoju nr 3 – drewniane, skrzynkowe, ze ślemieniem, sześćskrzydłowe, z sześćskrzydłowym nadświetlem, z mosiężnymi klameczkami z szyldami. Stolarka okienna malowana na biało. Stolarkę okienną należy zachować oraz poddać konserwacji, w przypadku udokumentowanego złego stanu jej zachowania dopuszcza się wymianę okien na nowe drewniane, skrzynkowe lub jednoramowe, powtarzające proporcje, podziały, detale i pierwotną kolorystykę, wraz z przełożeniem oryginalnych klamek po ich wcześniejszej renowacji. Projekt odtworzenia stolarki okiennej oparty na inwentaryzacji istniejącej należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi,

- posadzka w przedpokoju z płytek tzw. gorsecików, w kolorze czarnym i białym oraz parkiety w pokojach (taflowe, intarsjowane), należy zachować i poddać konserwacji. Dekorację stiukową w pokojach na sufitach także należy zachować i poddać konserwacji. Lokal mieszkalny Nr 12 cechuje się niemal kompletnym wystrojem i wyposażeniem o wysokich wartościach zabytkowych, na które składają się stolarka okienna, drzwiowa, parkiety, stiukowe dekoracje sufitów oraz kaloryfery. Z uwagi na to lokal Nr 12 stanowi unikatowy przykład zachowanych wewnątrz mieszkaniowych z lat 20 – tych XX w. o wysokich walorach artystycznych, które winny podlegać ścisłej ochronie prawnej.

Lokal Nr 12 położony jest na pierwszym piętrze budynku frontowego tj. III kondygnacji, składa się z trzech pokoi, kuchni, trzech przedpokoi, wc i łazienki. Pomieszczenie łazienki wydzielone jest ściankami działowymi o wysokości 2,1 m, zaś wysokość pomieszczeń w lokalu wynosi 3,9 m. Lokal posiada instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną i gazową. W lokalu jest instalacja centralnego ogrzewania zasilania z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. W lokalu brak jest widocznych podłączeń do przewodów wentylacyjnych. Stolarka okienna i drzwiowa w lokalu wykazuje zły stan, kwalifikuje się do wymiany. 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 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 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).

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.

Lokal wymaga przeprowadzenia remontu pod nadzorem konserwatorskim co generuje konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na jego wykonanie uwzględniając wysoki stopień zachowania historycznych elementów wystroju i wyposażenia lokalu, które należy poddać konserwacji lub odtworzyć zgodnie z zaleceniami Miejskiego Konserwatora Zabytków. Z uwagi na powyższe oraz dużą powierzchnię lokalu jest on zbędny dla potrzeb mieszkaniowych (spełnione są warunki z § 6 ust. 6 tiret 3 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. 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 Komisji Mienia i Mieszkalnictwa RMK.

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 1 334 455,00 zł tj. 12 085,27 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 Krakowa w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa 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.