

ZARZĄDZENIE NR 913/2026
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 10 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 11 wraz z 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 10 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 11 wraz z 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 10 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 11 wraz z 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 10 o powierzchni użytkowej 37,56 m², położonego w budynku przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 11 wraz z udziałem wynoszącym 388/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr 364/2 o powierzchni 0,0267 ha i nr 364/3 o powierzchni 0,0267 ha położona w obrębie P-10, 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 10 o powierzchni użytkowej 37,56 m², położonego w budynku przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 11 wraz z udziałem wynoszącym 388/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa składająca się z działek nr 364/2 o powierzchni 0,0267 ha i nr 364/3 o powierzchni 0,0267 ha położona w obrębie P-10, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej, na fundamentach murowanych z cegły ceramicznej, ściany zewnętrzne i wewnętrzne budynku są murowane z cegły, stropy odcinkowe kleina, schody są betonowe. Konstrukcję dachu stanowi więźba dachowa drewniana kryta dachówką. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne i 1 podziemną. Budynek jest całkowicie podpiwniczony, posiada poddasze użytkowe. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowią klatki schodowe.

Lokal nr 10 położony jest na II piętrze i składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. Lokal posiada instalacje: elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną, a także wentylacyjną. Ciepła woda użytkowa przygotowywana była przy pomocy gazowego piecyka przepływowego.

Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu. W trakcie użytkowania lokal ogrzewany był za pomocą pieca węglowego - należy wykonać nowy system ogrzewania.

Budynek przy ul. Kazimierza Pułaskiego 11 zbudowany został w stylistyce późnego historyzmu w latach 1910 - 1913 wg proj. Romana Bandurskiego jako Dom Służby Miejskiej. Budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, położony jest na obszarze układu urbanistycznego dawnej dzielnicy Dębniki oraz podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębniki”. W związku z powyższym ww. nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr KZ-02.4120.7.8.2024.MB z dnia 3 kwietnia 2024 r. wynika, iż lokal nr 10 znajduje się na 2 piętrze w zachodniej części budynku, z wejściem z tarasu przy jego tylnej elewacji (od pn.). Składa się z 5 pomieszczeń. Na początku XX w. tanie mieszkania pracownicze wyposażone we własne łazienki i WC stanowiły rozwiązanie o wysokim standardzie. Pierwotny układ wnętrza został przemyślany w sposób zapewniający wygodę oraz higienę warunków mieszkaniowych (ciąg wentylacyjny z oknami świetlikowymi z kuchni przez WC do korytarza i nadświetlem wejścia na zewnątrz) i powinien zostać zachowany.

W lokalu zachowały się oryginalne elementy wystroju mieszkania oraz wtórne, ale powtarzające formy pierwotnych, niezachowanych:

- podłogi w kuchni i w pokoju wyłożone drewnianymi parkietami z klepek ułożonych w jodełkę, we frontowym pokoju lakierowanego bezbarwnie – oryginalne,
- podłogi w korytarzyku, WC i łazience cementowe (w korytarzyku i WC pokryte szarymi płytkami PCV) - bez wartości zabytkowej,
- stolarka drzwi wejściowych, drewniana, skrzynkowa, 1-skrzydłowa ze ślemieniem i 2-skrzydłowym nadświetlem - ościeżnica i symetryczne, I-kwaterowe skrzydła nadświetla są oryginalne, natomiast skrzydła drzwiowe 4-płycinowe, pełne (2 płyciny prostokątne w pionie pośrodku, a u góry i u dołu po I płycinie prostokątnej w poziomie), są wtórne, ale powtarzające podziały pierwotnych,

- stolarka 4 drzwi wewnętrznych i drzwiczek do schowka nad korytarzykiem (dostępnego od strony kuchni) drewniana, 1-skrzydłowa, płytowa (drzwi z kuchni do łazienki i drugie do frontowego pokoju częściowo przeszklone) – wtórne i bez wartości zabytkowej (w estetyce stolarki stosowanej w blokach z wielkiej płyty),
- stolarka 2 okien (w kuchni i w pokoju) drewniana, skrzynkowa, 2-skrzydłowa ze ślemieniem i 2-skrzydłowymi nadświetlami, skrzydła symetryczne, 1-kwaterowe, z wewnętrznymi parapetami z lastrika - wtórna, ale powtarzająca podziały stolarki pierwotnej,
- stolarka okien świetlikowych, drewniana, 1-skrzydłowa o skrzydłach prostokątnych w poziomie, odchylnych, 1-kwaterowych - wtórna, ale powtarzająca podziały pierwotnej,
- 2 piece kafłowe (w pd.-zach. narożniku kuchni i w pn.-zach. narożniku frontowego pokoju), z brązowych kafli - współczesne, bez wartości zabytkowej.

Ze stanowiska konserwatorskiego dopuszcza się wymianę drzwi wejściowych i okien na stolarkę nową, drewnianą, 1-ramową, pod warunkiem zachowania pierwotnych wymiarów, podziałów i proporcji oraz kolorystyki stolarki dotychczasowej.

Ze względu na konieczność zachowania dotychczasowego układu funkcjonalnego pomieszczeń należy zachować wewnętrzne okienka świetlikowe, a ich stolarkę poddać renowacji. W wypadku podjęcia wymiany drzwi wewnętrznych wskazanym jest zastosowanie stolarki analogicznej do stolarki skrzydła drzwi wejściowych.

Projekt nowej stolarki drzwi i okien w oparciu o ww. wytyczne oraz inwentaryzację rysunkową oryginalnej ościeżnicy drzwi wejściowych wraz ze skrzydłami nadświetla, należy wyprzedzająco przedstawić do uzgodnienia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Należy zachować i poddać renowacji parkiet w pokoju i kuchni. Dopuszcza się rozbiórkę obu pieców kafłowych z koniecznością uzupełnienia parkietów w narożnikach pomieszczeń klepkami dostosowanymi pod względem rodzaju i koloru oraz wymiarów i układu do istniejącego parkietu.

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 2022 r. poz. 840 ze zmianami),
- 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 – ponad trzy tysiące złotych za metr kwadratowy, czynią lokal nieatrakcyjnym dla potrzeb mieszkaniowych Gminy Miejskiej Kraków. Koszt remontu szacowany w 2023 r. ponad dwukrotnie przekracza ustalone z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie ramy opłacalności przywrócenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania lub przeznaczenia na inny cel w ramach realizacji potrzeb Gminy.

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 cyt. 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 597 874,00 zł tj. 15 917,84 zł/m².

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