

**ZARZĄDZENIE NR 949/2026**  
**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 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 18 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 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 18 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 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 18 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 11 o powierzchni użytkowej 16,49 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 18 wraz z udziałem wynoszącym 1649/83273 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 268/1 o powierzchni 0,0287 ha i nr 268/2 o powierzchni 0,0086 ha położona 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*

## Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 11 o powierzchni użytkowej 16,49 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. Smolki nr 18 wraz z udziałem wynoszącym 1649/83273 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 268/1 o powierzchni 0,0287 ha i nr 268/2 o powierzchni 0,0086 ha położona w obrębie P-12, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Nieruchomość składa się z budynku frontowego i oficyny. Budynek wybudowany został z cegły ceramicznej pełnej i oddany do użytku w 1930 r. Budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne i jedną podziemną. Ostatnia czwarta kondygnacja stanowi adaptację poddasza na lokale mieszkalne. W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych i 3 lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. W budynku brak jest windy.

Lokal nr 11 zlokalizowany jest w oficynie przedmiotowej kamienicy. Wejście do lokalu odbywa się bezpośrednio z podwórka. Lokal położony jest na niskim parterze i składa się z dwóch pomieszczeń: z jednego pokoju i przedpokoju. Lokal posiada instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Z opinii kominiarskiej z dnia 16 grudnia 2025 r. dotyczącej oględzin - ekspertyz urządzeń grzewczo kominowych wynika, iż w lokalu brak jest wentylacji grawitacyjnej. Brak jest pomieszczeń kuchni i łazienki. Wykonane podłączenie dwóch krutek wentylacyjnych przez ścianę na zewnątrz budynku obecnie jest zapiankowane. Brak jest również możliwości ustalenia podłączenia w znajdującym się w pokoju piecu węglowym. Lokal ogrzewany był przez piec kaflowy na opał stały – należy przewidzieć nowy sposób ogrzewania. Lokal wymaga kapitalnego remontu. Stolarka drzwiowa wewnętrzna i zewnętrzna, podobnie jak okno kwalifikują się do wymiany. W lokalu występuje zawilgocenie i jest on słabo naświetlony.

Przedmiotowy budynek położony jest na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta Podgórze, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-608 sygn. OZ-IV-A-9/81 z dnia 26 października 1981 r. Kamienica figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Jak poinformował Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr RD-I.5183.7.2023.AT z dnia 13 lutego 2024 r. lokal wymaga przeprowadzenia generalnego remontu. Wszelkie prace powinny być prowadzone przy jak najmniejszej ingerencji w substancje zabytkową. W lokalu nr 11 nie zachowało się zabytkowe wyposażenie. W związku z powyższym organ ochrony zabytków nie wniósł uwag do zbycia lokalu.

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 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).

Przedmiotowy lokal wycofany został z Programu Pomocy Lokatorom, gdyż przeprowadzona wizja wykazała, że nie posiada wentylacji i występuje w nim znaczne zagrzybienie. Ponadto odpływ muszli klozetowej (aktualnie zlikwidowanej) znajduje się tuż przy wejściu do lokalu i nie ma żadnej bariery oddzielającej. Z tego względu odstąpiono również od planów przekwalifikowania na lokal użytkowy. Wysokie koszty remontu w celu ewentualnego przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia, jego niski standard oraz mała powierzchnia powodują, że jest on zbędny dla potrzeb własnych Gminy.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 m<sup>2</sup> oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z § 6 ust. 7 ww. uchwały umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji merytorycznych 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 194 506,00 zł.

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.