

ZARZĄDZENIE NR 925/2026
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 1 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Królewskiej nr 70 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 1 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Królewskiej nr 70 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 1 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Królewskiej nr 70 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 1 o powierzchni użytkowej 50,38 m², położonego w budynku przy ul. Królewskiej nr 70 wraz z udziałem wynoszącym 5038/249383 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki 803/2 o powierzchni 0,0864 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 1 o powierzchni użytkowej 50,38 m², położonego w budynku przy ul. Królewskiej nr 70 wraz z udziałem wynoszącym 5038/249383 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki nr 803/2 o powierzchni 0,0864 ha położona w obrębie K-4, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek składa się z 3 klatek schodowych oznaczonych numerami 66, 68 i 70. Kamienica posiada 4 kondygnacje nadziemne i 1 podziemną. Budynek jest podpiwniczony i posiada poddasze. Na poziomie parteru w budynku zlokalizowane są m.in. garaże. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowią 3 klatki schodowe.

Lokal nr 1 położony jest na parterze i składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz instalację wentylacji grawitacyjnej – kratki wentylacyjne znajdują się w kuchni i w łazience. Lokal ogrzewany jest przez centralne ogrzewanie z sieci MPEC.

Z protokołu sporządzonego w dniu 12 grudnia 2022 r. z kontroli przewodów kominowych i innych elementów urządzeń kominowych wynika, iż przewody kominowe w lokalu są drożne – w dniu kontroli wykazały ciąg.

Lokal kwalifikuje się do kapitalnego remontu. Instalacje elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa wymagają remontu. Okna i drzwi w lokalu są drewniane w złym stanie technicznym i kwalifikują się do wymiany lub remontu.

Przedmiotowy budynek tj. blok w zespole osiedla niemieckiego „Licht und Luft” zbudowany został w 1943 r., aktualnie figuruje pod adresem ul. Królewska 66-68-70. Budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków oraz jest położony na obszarze układu urbanistycznego ul. Królewskiej ujętego w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej w zapisach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski”, przyjętego uchwałą nr XLVIII/864/16 Rady Miasta Krakowa z 29 czerwca 2016 r.

Jak poinformował Miejski Konserwator Zabytków mieszkanie nr 1 znajduje się na wysokim parterze w pd. - zach. narożniku budynku (być może pierwotnie stanowiło całość z mieszkaniem nr 2 położonym w pn. - zach. narożniku budynku, tj. jego trakcie pn.). Mieszkanie nr 1 jest dostępne z głównej klatki schodowej zlokalizowanej w poprzek pd. traktu bloku i zajmuje 2 pomieszczenia w półtrakcie na jego osi oraz 2 duże pomieszczenia w szerszym trakcie pd. Składa się z podłużnego przedpokoju (na rzucie oznaczonego nr 01/1) z wejściem na wprost (na zach.) do łazienki (nr 02/1) z małym aneksem WC; z przedpokoju wejście na lewo (na pd.) do przejściowej kuchni z jednym oknem zbliżonym do kwadratowego (nr 03/1), a z niej na zach. do dużego pokoju narożnego z parą analogicznych okien na pd. i jednym prostokątnym w poziomie w ścianie zach. (nr 04/1).

W przypadku wymiany stolarki drzwi wejściowych - drewnianych, jednopłycinowych w profilowanej ramie, na cokoliku, o profilowanej framudze oraz stolarki okiennej - drewnianej, skrzynkowej, dwuskrzydłowej, o skrzydłach dwupolowych, jedno okno szerokie, trójskrzydłowe, skrzydło środkowe węższe, o skrzydłach dwupolowych, parapety drewniane o profilowanych krawędziach ze stanowiska konserwatorskiego najwłaściwszym postępowaniem jest ochrona oryginalnej stolarki i poddanie jej pracom konserwatorskim. Jednakże w przypadku złego stanu zachowania, uniemożliwiającego przeprowadzenie skutecznej konserwacji, dopuszcza się wymianę stolarki z koniecznością uwzględnienia następujących wytycznych: nowa stolarka drzwiowa (zarówno skrzydło, jak i framuga) winna wiernie odtwarzać istniejącą pod względem materiału wykończenia (drewno) oraz wyglądu

i kolorystyki. Oczekuje się przedłożenia do uzgodnienia inwentaryzacji drzwi istniejących wraz z rozpoznaniem pierwotnej kolorystyki oraz wykonanego w oparciu o inwentaryzację projektu nowej stolarki. Nie wyklucza się możliwości wykonania drzwi o współczesnej konstrukcji (np. antywłamaniowych) wykonanych drewnem.

Odnosnie stolarki okiennej dopuszcza się zastąpienie konstrukcji skrzynkowej stolarką jednoramową o szybkach zespolonych, z koniecznością wykonania okien drewnianych z wiernym odtworzeniem podziałów, profili, proporcji, kolorystki oraz przełożeniem historycznych klameczek. W celu uzgodnienia inwestycji należy złożyć do uzgodnienia inwentaryzację wraz z projektem.

W kwestii ofasowań zewnętrznych parapetów okiennych, w wypadku wymiany na nowe, należy wykonać je w tradycyjnej technice dekarskiej „na rąbek stojący” (nie dopuszcza się stosowania ahistorycznych, współczesnych plastikowych zakończeń parapetów).

Oryginalne parkiety dębowe z klepek układanych bez progów „w jodełkę”, które znajdują się w pomieszczeniach przedpokoju i kuchni (częściowo zakryte linoleum) oraz pokoju, należy zachować i poddać renowacji (uszkodzone fragmenty parkietu w przedpokoju należy uzupełnić). Dopuszcza się wymianę posadzki w pomieszczeniach łazienki i WC z płytek lastrykowych na współczesną, z koniecznością zachowania drewnianego progu drzwi wejściowych.

Ponadto w mieszkaniu zachowała się oryginalna stolarka drzwi wewnętrznych, drewniana, 1-skrzydłowa, o ościeżnicach obramionych płaskimi listwami z zaokrąglonymi krawędziami, o 1-płycinowych przeszklonych skrzydłach z obustronnymi cokolikami (kopnikami): w szerszych drzwiach z przedpokoju do kuchni i z kuchni do pokoju o płycinie dzielonej wąskimi szprosami na 4 pola prostokątne w pionie, obramione osobno listewkami, a w węższych drzwiach z przedpokoju do WC o pojedynczej pionowej płycinie bez dodatkowych podziałów i obramionej analogiczną listwą. Oryginalną stolarkę drzwiową należy zachować i poddać renowacji włącznie z historycznymi okuciami (zawiasy, zamki oraz metalowe klamki z prostokątnymi szyldami, zachowane w drzwiach z przedpokoju do łazienki i z kuchni do pokoju); brakującą klamkę z szyldami w drzwiach z przedpokoju do kuchni należy dorobić na wzór oryginalnych.

Na pn. ścianie przedpokoju, przy drzwiach do łazienki, zachowała się oryginalna obudowa wnęki na grzejnik, nakryta odcinkiem lastrykowego gzymsu, którą należy w całości zachować. Metalowe grzejniki żeberkowe w mieszkaniu nie przedstawiają wartości zabytkowej i mogą zostać wymienione.

Pozostały wystrój mieszkania nr 1 nie posiada wartości zabytkowej.

W wypadku ewentualnego potwierdzenia przypuszczenia o wtórnym podziale pierwotnie większego mieszkania na obecne mieszkanie nr 1 i mieszkanie nr 2, ich scalenie jest ze stanowiska konserwatorskiego możliwe i dopuszczalne z wykorzystaniem pierwotnych połączeń między pomieszczeniami oraz przywróceniem/odtworzeniem brakujących skrzydeł drzwiowych wzorowanych na oryginalnych.

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 składając 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 stanowi ostatni udział Gminy Miejskiej Kraków w przedmiotowym budynku.

Wysokie koszty remontu, w tym wymiana wszystkich instalacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej powodują, iż przystosowanie lokalu do ponownego zasiedlenia jest ekonomicznie nieuzasadnione.

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 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 699 100,00 zł tj. 13 876,54 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.