

ZARZĄDZENIE NR 1613/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 lipca 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 19 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 2026 r. poz. 662 i 912) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 19 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 19 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 2026 r. poz. 662 i 912), § 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 oraz z 2022 r. poz. 7540) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego nr 5 o powierzchni użytkowej 92,85 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 19 wraz z udziałem wynoszącym 1006/10000 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 150 o powierzchni 0,0299 ha położona w obrębie K-14, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 92,85 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 19 wraz z udziałem wynoszącym 1006/10000 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 150 o powierzchni 0,0299 ha położona w obrębie K-14, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Budynek wybudowany został ok. 1935 r. Przedmiotowa kamienica jest 4 piętowa. Budynek jest podpiwniczony, posiada poddasze użytkowe. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi klatka schodowa.

Lokal nr 5 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki/wc, przedpokoju i pomieszczenia z prysznicem. Lokal posiada instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz wentylacji grawitacyjnej. Kratki wentylacyjne znajdują się w kuchni i w łazience. Dotychczas lokal ogrzewany był elektrycznie za pomocą grzałki elektrycznej umieszczonej w jednym piecu kaflowym, pieców akumulacyjnych i grzejników elektrycznych. Ciepła woda użytkowa pozyskiwana była z bojlera elektrycznego.

Lokal kwalifikuje się do remontu. Instalacje wewnętrzne nadają się do wymiany. W jednym z pokoi widoczne są ślady zawilgocenia ścian.

Budynek przy ul. Kraszewskiego nr 19 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Półwie Zwierzynieckie”, który obowiązuje od 23 października 2019 r.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr AM-04.4120.6.63.2025.KB z dnia 15 kwietnia 2025 r. wynika, iż wewnątrz lokalu z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia zachowało się troje drzwi wewnętrznych z przedpokoju do pokoi oznaczonych na inwentaryzacji nr 1, 2 i 4. Są to drzwi drewniane w kolorze białym, jednoskrzydłowe, z prostokątną w poziomie płyciną u dołu skrzydła, powyżej której znajduje się sześciopolewe przeszklenie, ościeżnica profilowana, klamki wtórne. Stolarkę zaleca się zachować i poddać konserwacji. Wskazane jest również zachowanie drewnianego parkietu o układzie w jodełkę w pokoju nr 2. Piec kaflowy z brązowych kafli w geometryczne wzory (kwadraty i trójkąty), znajdujący się pomiędzy pokojami nr 1 i 2 nie ma wartości zabytkowych i nie wnosi się uwag do jego ew. usunięcia. Stolarka okienna jest wtórna, dwuskrzydłowa, wykonana z pcv. W przypadku zamiaru jej wymiany, zwraca się uwagę na konieczność przywrócenia historycznej formy okien, tj. białych, dwuskrzydłowych o skrzydłach dzielonych szprosami na trzy pola. Ponadto należy zachować i w razie konieczności poddać pracom remontowym balustradę balkonu od strony dziedzińca, zachowując jej historyczną kolorystykę.

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 zbystcia przeznacza się:

- 1) 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 i 1907, z 2025 r. poz. 1168 i 1673 oraz z 2026 r. poz. 483 i 875);
- 2) lokale, maksymalnie jedno lub dwa, które pozostały we wspólnocie, jako lokale gminne;
- 3) lokale mieszkalne składając się z więcej niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych;

- 4) 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 oraz duża powierzchnia lokalu powodują że lokal jest zbędny dla potrzeb mieszkaniowych. Jest to jeden z dwóch ostatnich lokali mieszkalnych w budynku.

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 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków 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 1 299 207,25 zł, tj. 13 992,54 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 funkcjonowania urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.