

ZARZĄDZENIE NR 1596/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27 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 13 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 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, 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 13 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 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 13 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 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, 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 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego nr 13 o powierzchni użytkowej 20,76 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 wraz z udziałem wynoszącym 2076/232206 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 21 o powierzchni 0,1049 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

§ 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 13 o powierzchni użytkowej 20,76 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 wraz z udziałem wynoszącym 2076/232206 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 21 o powierzchni 0,1049 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Budynek wybudowany został ok. 1930 r. Przedmiotowa kamienica jest 4 piętowa, ostatnie piętro stanowi strych oraz jeden lokal mieszkalny. Budynek jest podpiwniczony. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi klatka schodowa.

Lokal nr 13 położony jest na ostatnim - 4 piętrze i powstał z adaptacji powierzchni strychowej. Lokal składa się z 1 pokoju, łazienki z wc oraz przedpokoju. Lokal posiada instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. W pomieszczeniu łazienki zlokalizowana jest wentylacja grawitacyjna. Lokal w trakcie użytkowania ogrzewany był za pomocą ogrzewania elektrycznego. Ciepła woda użytkowa była zapewniana przy użyciu bojlera elektrycznego.

Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu. Zły stan techniczny lokalu wynika m.in. z zalewania go z nieszczelnego dachu. Instalacje w lokalu wymagają wymiany.

Budynek przy ul. Kalwaryjskiej nr 6 figuruje w gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowany jest na obszarze układu urbanistyczno-architektonicznego dawnego miasta Podgórza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-608 sygn. OZ-IV-A-9/81 z dnia 26 października 1981 r.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr RD.5183.3.2025.AT z dnia 13 lutego 2025 r. wynika, iż „w lokalu nr 13 brak zabytkowego wyposażenia. Lokal wymaga pilnego osuszenia oraz przeprowadzenia remontu, natomiast za jego stan techniczny odpowiada m.in. stan dachu budynku. Prace należy więc rozpocząć od remontu dachu. Takie działania leżą w gestii współwłaścicieli całej nieruchomości/wspólnoty mieszkaniowej (części wspólne nieruchomości), a na ich wykonanie konieczne jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego. Wszelkie prace powinny być prowadzone przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową.”.

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,
- 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).

Lokal powstał z adaptacji powierzchni strychowej i jest nieatrakcyjny. Lokal doświetlony jest tylko przez okno połaciowe i drugie okno umiejscowione na poziomie podłogi. Przed zasiedleniem lokal wymaga naprawy dachu, co generuje wysokie koszty jego remontu.

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 313 239,00 zł tj. 15 088,57 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.