

ZARZĄDZENIE NR 1662/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 05 sierpnia 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 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 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 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 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 4 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 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 z 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 4 o powierzchni użytkowej 48,84 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 wraz z pomieszczeniami przynależnymi – schowkiem o powierzchni 1,73 m² i piwnicą o powierzchni 6,93 m² oraz udziałem wynoszącym 65/1000 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 4/2 o powierzchni 0,0441 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

U z a s a d n i e n i e

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 48,84 m², położonego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 wraz z pomieszczeniami przynależnymi – schowkiem o powierzchni 1,73 m² i piwnicą o powierzchni 6,93 m² oraz z udziałem wynoszącym 65/1000 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 4/2 o powierzchni 0,0441 ha położona w obrębie P-13, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych. Budynek wybudowany został ok. 1885 r. Przedmiotowa kamienica jest 4 piętrowa, ostatnie piętro stanowi poddasze – strych. Budynek jest podpiwniczony. W budynku brak windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi klatka schodowa.

Lokal nr 4 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki/wc, przedpokoju i garderoby. Lokal posiada instalacje elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i wentylacyjną. Lokal w trakcie użytkowania ogrzewany był za pomocą pieca węglowego. Należy wykonać nowy system ogrzewania. W lokalu brak jest urządzeń wskazujących na dotychczasowy sposób ogrzewania wody użytkowej.

Lokal kwalifikuje się do remontu.

Budynek przy ul. Kalwaryjskiej nr 18 zlokalizowany jest na obszarze układu urbanistycznego dawnego Miasta Podgórze wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-608 decyzją z dnia 26 października 1981 r., znajdującego się w granicach sfery buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO, a także na terenie historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. (M.P. Nr 50, poz. 418), podlegającego ochronie prawnej na mocy przepisów ustawy 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). Ponadto z uwagi na wartości historyczne i artystyczne jest ujęty w ewidencji zabytków oraz leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Kalwaryjska” ustalonego na mocy uchwały nr LXXXVIII/1306/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2013 r.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr ZN-I.5183.256.2023.JM z dnia 20 listopada 2023 r. wynika, iż za najcenniejszą wartość zabytku uznaje się jego autentyzm, czyli stopień zachowania oryginalnej substancji obiektu. Ze względów konserwatorskich należy dążyć do zachowania wszelkich wartościowych, historycznych, architektonicznych elementów budynku, świadczących o jego oryginalnej formie. Wszelkie zatem prace powinny być prowadzone z poszanowaniem istniejących wartości, przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową. Działania zmierzające do polepszenia użytkowania są zatem możliwe, o ile dokonywane zmiany nie wpływają na uszczuplenie wartości zabytkowych obiektu.

Lokal mieszkalny nr 4 położony jest na pierwszym piętrze kamienicy przy ul. Kalwaryjskiej 18 w Krakowie, będącej budynkiem jednoklatkowym, wielolokalowym, dwupiętrowym, podpiwniczonym z poddaszem. Przedmiotowy lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z toaletą, garderoby, schowka oraz przedpokoju. Wejście do garderoby odbywa się bezpośrednio z dużego pokoju, wejście do schowka z mniejszego pokoju przez zewnętrzny, wspólny balkon. Na podstawie przedłożonej wraz wnioskiem dokumentacji fotograficznej ustalono, że w mieszkaniu zachowały się jedynie następujące elementy wyposażenia stałego: drzwi wejściowe gładkie z ozdobną opaską i wizjerem, parkiet w pokoju nr 1, piec kaflowy.

W związku z powyższym, Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przedstawił następujące zalecenia konserwatorskie:

1. Odnosnie wnętrza lokalu i jego układu funkcjonalno-przestrzennego, należy dążyć do zachowania oryginalnej dyspozycji przestrzennej, jak również jego oryginalnego układu. Zaleca się nie wykonywać przebić i wyburzeń ścian w przedmiotowym lokalu.
2. Stolarka okienna i drzwiowa współdecyduje o wartości zabytkowej budynku, dlatego jeżeli taka występuje winna zostać zachowana i poddana fachowej konserwacji. W przypadku braku jej zachowania, dopuszcza się wymianę istniejącej na nową, pod warunkiem odtworzenia historycznych proporcji, podziałów i profili, a także kolorystyki. Nowe okna winny zostać wykonane w oparciu o zachowane oryginalne okna w budynku (w pierwszej kolejności) lub analogie stylistyczne pochodzące z czasów powstania obiektu, np. sąsiednich budynków mieszkalnych. W przypadku występowania, zaleca się także zachowanie oryginalnych lastrykowych lub betonowych parapetów wewnętrznych. Nowe parapety zewnętrzne należy wykonać w technice tradycyjnej, z wywinięciem - niedopuszczalne jest zastosowanie zakończeń z tworzywa sztucznego, z blachy tytanowo-cynkowej lub o estetyce ocynku (RAL 9006).

Ponadto ze stanowiska konserwatorskiego, właściwym byłoby ustalenie pierwotnej formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej dla całego zespołu, a następnie w oparciu o te dane, dokonywanie wymiany poszczególnych elementów, pozwalającej na przywrócenie właściwego wyglądu budynku i całego zespołu.

3. W przypadku wymiany wtórnej stolarki drzwiowej oraz do ewentualnych, projektowanych otworów drzwiowych, nowe drzwi winny zostać zaprojektowane w oparciu o dokładną inwentaryzację zachowanych oryginalnych drzwi we wnętrzu w budynku, a jedynie w przypadku braku takiej możliwości - do analogii historycznych i stylistycznych.
4. Niedopuszczalne jest wprowadzenie zmian w zakresie kształtu i wielkości pierwotnych otworów okiennych. W przypadku wymiany okien w miejscu, gdzie właściwa forma otworu została zniekształcona, należy przywrócić jego właściwą lokalizację oraz oryginalny wygląd. Wielkości i podziały projektowanych okien, powinny być wzorowane na historycznych pierwowzorach, i nawiązywać wyraźnie do artykulacji elewacji. Ponadto należy *raczej* dążyć do odtworzenia oryginalnych form i kształtów otworów okien i drzwi, niż do ich dalszej ahistorycznej modyfikacji.
5. Wszelkie elementy oryginalnego wystroju i wyposażenia budynku, tj. piec kaflowy, parkiet, drzwi wejściowe itp., winny zostać zachowane, poddane konserwacji i wyeksponowane.
6. Wszelkie działania związane z przebudową lokalu mieszkalnego, mające wpływ na zmianę układu funkcjonalno-przestrzennego lokalu, winny zostać poprzedzone stosowną kwerendą archiwalną.

Jednocześnie Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, iż w odniesieniu do działań dotyczących wnętrza budynku, pozostających bez wpływu na zabytkowy układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, wydawanie pozwoleń na roboty budowlane oraz prace konserwatorskie i restauratorskie pozostaje poza kompetencjami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524, 605 i 646): w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Ponadto zgodnie z treścią przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, m.in. prowadzenie robót budowlanych na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, mających wpływ na wygląd tego zespołu, wymaga uzyskania wyprzedzająco pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W związku z powyższym ewentualna wymiana stolarki okiennej w przedmiotowym lokalu będzie wymagała uzyskania wyprzedzająco pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

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 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).

Wysokie koszty remontu, w tym konieczność likwidacji niskiej emisji, zacieki na suficie w niektórych pomieszczeniach oraz niewystarczające doświetlenie jednego pokoju czynią ten lokal nieatrakcyjny dla świadczenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę Miejską Kraków. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie proponował przebudowę pustostanu na lokale wspólne. Jednakże według inwentaryzacji jeden z pokoi nie posiada okien, więc brak jest możliwości podziału lokalu z przeznaczeniem dla potrzeb kilku niezależnych najemców.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 wraz z pomieszczeniami przynależnymi w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 714 896,83 zł tj. 14 637,53 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

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.