

ZARZĄDZENIE NR 1699/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 11 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 7 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Świętego Sebastiana nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 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 7 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Świętego Sebastiana nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 7 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Świętego Sebastiana nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 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. Mał. z 2017 r. poz. 741 oraz z 2022 r. poz. 7540) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego nr 7 o powierzchni użytkowej 11,76 m², położonego w budynku przy ul. Świętego Sebastiana nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 10,86 m² oraz udziałem wynoszącym 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 79 o powierzchni 0,1991 ha położona w obrębie S-3, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

§ 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 7 o powierzchni użytkowej 11,76 m², położonego w budynku przy ul. Świętego Sebastiana nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 10,86 m² oraz udziałem wynoszącym 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 79 o powierzchni 0,1991 ha położona w obrębie S-3, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Budynek nr 7 przy ul. Świętego Sebastiana został wzniesiony przed 1882 r. w technologii tradycyjnej, jako murowany z cegły. Kamienica położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej, jest podpiwniczona, trzypiętrowa.

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom”, ponadto ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz jest zlokalizowana na obszarze układu urbanistycznego Kazimierza ze Stradomiem wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-12 na podstawie orzeczenia z dnia 23 lutego 1934 r., a także na terenie „Kraków – Historyczny Zespół Miasta” uznanym za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi w lokalu mieszkalnym nr 7 znajduje się drewniana skrzynkowa stolarka okienna, drewniane drzwi płycinowe oraz drewniane deski podłogowe. Pomieszczenie posiada sklepienie kolebkowe. Wyposażenie lokalu powinno zostać zachowane, wszelkie prace powinny być prowadzone przy jak najmniejszej ingerencji w substancję zabytkową. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków nie wniósł uwag do planowanego zbycia lokalu mieszkalnego.

Lokal nr 7 położony jest na drugim piętrze budynku frontowego, jest to lokal jednoizbowy – pokój z aneksem kuchennym. Na kondygnacji piwnic położone jest pomieszczenie wc do wspólnego korzystania, do którego dostęp jest schodami bezpośrednio z podwórka kamienicy. Lokal posiada instalacje elektryczną i wentylacji grawitacyjnej. Na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie zostały wykonane do lokalu przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne umożliwiające urządzenie w lokalu aneksu kuchennego. W lokalu brak jest ogrzewania i instalacji gazowej. W aktualnym stanie technicznym nie ma możliwości podłączenia bezpośrednio toalety do pionu o średnicy 75 mm znajdującego się w lokalu. Instalacja kanalizacyjna doprowadzona do lokalu nie pozwala na zainstalowanie w nim toalety. Ponadto w sąsiedztwie przedmiotowego lokalu brak jest pionów kanalizacyjnych, umożliwiających przyłączenie bezpośrednio do nich misy ustępowej. Zarządca nieruchomości wyraził zgodę na montaż w lokalu misy ustępowej z wykorzystaniem pompodorozdrabniacza. Powyższa zgoda została wydana pod warunkiem ścisłego przestrzegania wytycznych przekazanych przez administratora budynku dotyczących specyfikacji zastosowanych urządzeń, podłączenia do pionu, parametrów montażowych, zasilania elektrycznego, bezpieczeństwa konstrukcji, sposobu eksploatacji i lokalizacji urządzenia. Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu.

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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2017 r. poz. 741 oraz 2022 r. poz. 7540) 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 z późn. 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).

Aktualny stan techniczny lokalu powoduje konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu, w tym konieczność wykonania ogrzewania i wykonania prac umożliwiających montaż toalety w lokalu ingerujących w części wspólne nieruchomości. Lokal posiada нефункционаlną strukturę, stanowi pomieszczenie jednoizbowe o małej powierzchni użytkowej bez sanitariatów. Z uwagi na wysokie koszty remontu oraz nietypową strukturę lokalu spełnione są warunki z § 6 ust. 6 tiret czwarte ww. uchwały.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875 i 912) 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 zagospodarowania nieruchomości. 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 pomieszczeniem przynależnym w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 cyt. 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 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego 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 202 129,00 zł tj. 17 187,84 zł/m².

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz 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.