

ZARZĄDZENIE NR 1700/2026
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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 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, 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. Grzegórzeckiej Nr 31 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 5 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 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, 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 5 o powierzchni użytkowej 30,90 m², położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,68 m² oraz udziałem wynoszącym 750/10 000 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 34/1 o powierzchni 0,0467 ha położona w obrębie S-17, 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

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

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 5 o powierzchni użytkowej 30,90 m², położonego w budynku przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o powierzchni 3,68 m² i udziałem wynoszącym 750/10 000 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 34/1 o powierzchni 0,0467 ha położona w obrębie S-17, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Budynek przy ul. Grzegórzeckiej Nr 31 został wzniesiony w 1907 r. w technologii tradycyjnej, położony jest w zwartej zabudowie kamienic wielomieszkaniowych z lokalami usługowymi w parterach. Jest to budynek dwupiętrowy, podpiwniczony z jedną klatką schodową dwubiegową o konstrukcji żelbetowej. W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości widnieje wpis: wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na związanych z nimi udziałach we współwłasności, dział IV jest wolny od wpisów.

Nieruchomość jest ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Zgodnie ze wskazaniami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zaleca się zachowanie istniejącej dyspozycji wnętrza, przy czym z uwagi na brak pomieszczenia sanitarnego w lokalu dopuszcza się możliwość wydzielenia łazienki za pomocą lekkich ścianek działowych, przywrócenie stolarki okiennej i drzwiowej na wzór pierwotnej oraz zachowanie ozdobnego pieca kaflowego (piec oryginalny z cokołem i gzymsem) w pokoju.

Lokal mieszkalny Nr 5 położony jest na pierwszym piętrze i składa się z dwóch pomieszczeń: pokoju i pokoju z aneksem kuchennym. Na tej samej kondygnacji w części wspólnej położone jest pomieszczenie wc. Pomieszczenie wc nie stanowi części składowej ani przynależności lokalu Nr 5. Lokal nie jest wyposażony w instalację wodną i kanalizacyjną, punkt poboru wody znajduje się na korytarzu, wobec czego w celu urządzenia w obrębie lokalu łazienki z wc należy poprowadzić instalację wodną z wc położonego w częściach wspólnych po drugiej stronie korytarza oraz instalację kanalizacyjną od pionu znajdującego się na klatce schodowej przy lokalu. Włączenie kanalizacji do istniejącego pionu wymaga uzyskania zgody od właściciela lokalu Nr 8, który wykonał ten pion własnym staraniem oraz zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, aktualnie lokal nie posiada czynnego źródła ciepła, należy zapewnić nowe źródło ogrzewania. W lokalu znajdują się dwa przewody dymowe (po jednym w każdym pomieszczeniu) oraz jeden przewód wentylacji grawitacyjnej w pokoju z aneksem kuchennym. W lokalu znajduje się wyłączony z eksploatacji trzon kuchenny. Lokal wymaga przeprowadzenia 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 do zbycia 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;
- 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).

Aktualny stan techniczny lokalu powoduje konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na wykonanie generalnego remontu, w celu przystosowania lokalu do zasiedlenia, w tym konieczność wykonania ogrzewania i wykonania prac umożliwiających urządzenie w obrębie lokalu łazienki z wc ingerujących w części wspólne nieruchomości. Z uwagi na wysokie koszty remontu oraz nietypową strukturę lokalu spełnione są warunki z § 6 ust. 6 tiret 4 ww. uchwały.

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 wraz z pomieszczeniem przynależnym 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 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 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 431 334,00 zł, tj. 13 959 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.