

ZARZĄDZENIE NR 1738/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 15 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. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

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 7 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 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. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

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 7 o powierzchni użytkowej 49,67 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem wynoszącym 42/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr 38/1 o powierzchni 0,0388 ha i nr 38/2 o powierzchni 0,0072 ha położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod Nr A-754 w przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny, bonifikata od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu wynosi maksymalnie 5%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. 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 49,67 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29, z którego własnością związany jest udział wynoszący 42/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa składająca się z działek nr 38/1 o powierzchni 0,0388 ha i nr 38/2 o powierzchni 0,0072 ha położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście. W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości widnieje wpis: nieruchomość tą księgą objęta, znajdująca się przy ul. Dietla 29 w Krakowie, została wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-754 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 4 lipca 1988 r., dział IV jest wolny od wpisów.

Kamienica przy ul. Józefa Dietla Nr 29 położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej z lokalami usługowymi w parterach, wybudowana została w 1909 r. w technologii tradycyjnej. Budynek jest podpiwniczony o pięciu kondygnacjach nadziemnych.

Nieruchomość z uwagi na wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem A-754 na podstawie decyzji sygn. OZ-IV-39/88 z dnia 4 lipca 1988 r. ponadto leży na terenie układu urbanistycznego Kazimierza ze Stradomiem wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-12, na podstawie orzeczenia sygn. Ak.11/Ka/3/Kr/33 z dnia 23 lutego 1934 r. oraz pomnika historii „Kraków – historyczny zespół miasta” (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.). W lokalu mieszkalnym Nr 7 zachowały się parkiety (w przedpokoju i obu pokojach), piec kaflowy i liczna stolarka drzwiowa drewniana, ujęta w dekoracyjnie profilowane listwy. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim sprzedaż lokalu nie będzie związana ze zmianą sposobu użytkowania lokalu oraz nie będzie miała wpływu na ochronę zabytkowego obiektu. W umowie sprzedaży należy zamieścić informację o wpisie kamienicy do rejestru zabytków nieruchomych na podstawie decyzji jw. oraz przekazać kupującemu pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków nieruchomych.

Lokal mieszkalny Nr 7 położony jest na parterze oficyny i składa się z sześciu pomieszczeń (dwóch pokoi, wc, kuchni, łazienki, przedpokoju). Z kuchni została wydzielona nietrwałą ścianką łazienka. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, lokal posiada ogrzewanie elektryczne. 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:

- 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 ze 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).

Z uwagi na wysokie koszty remontu m.in. w zakresie zmiany systemu ogrzewania, zapewnienia prawidłowej wentylacji dla łazienki i wc oraz trwałego wydzielenia łazienki, które wymagają sporządzenia stosownego projektu, na zakres prac niezbędnych dla ponownego zasiedlenia lokalu oraz uwzględniając fakt wpisu nieruchomości do rejestru zabytków indywidualną decyzją, skutkujący koniecznością uzgadniania prac konserwatorskich i robót budowlanych z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i obowiązkiem zachowania i renowacji zabytkowych elementów wystroju, lokal Nr 7 jest zbędny dla udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal był proponowany do wynajęcia w Programie „Mieszkanie za remont”, ale nie było nim zainteresowania. Z uwagi na wpis kamienicy do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji spełniony jest warunek z § 6 ust. 6 tiret 1 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 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 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 oględzin 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 693 815,00 zł tj. 13 968,50 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 cyt. ustawy cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio

wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości maksymalnie 5% od ceny lokalu ustalonej w wyniku przetargu. W przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny, bonifikata od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu wynosi maksymalnie 5%.

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.