

ZARZĄDZENIE NR 3096/2025
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 grudnia 2025 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 na os. Sportowym nr 1 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 2025 r. poz. 1153, 1436), 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 na os. Sportowym nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszalski

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 na os. Sportowym nr 1 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 2025 r. poz. 1153, 1436), § 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) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego nr 7 o powierzchni użytkowej 14,75 m², położonego w budynku na os. Sportowym nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 41/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działki nr 5 o powierzchni 0,0197 ha położona w obrębie NH-45, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

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

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni użytkowej 14,75 m², położonego w budynku na os. Sportowym nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 41/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa składająca się z działki nr 5 o powierzchni 0,0197 ha, położona w obrębie NH-45, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Nieruchomość położona jest w terenie zabudowy wielomieszkaniowej, otoczona zielenią urządzoną. Budynek wybudowany został w 1952 r. w technologii tradycyjnej – budynek murowany z cegły. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne (parter, I piętro i II piętro) i jedną podziemną. Drugie piętro stanowi adaptację poddasza na lokale mieszkalne. W budynku znajduje się łącznie dziewięć lokali mieszkalnych, po trzy na każdym piętrze. Budynek podłączony jest do miejskiej sieci ciepłowniczej. W budynku brak jest windy. Komunikację wewnętrzną w pionie stanowi jedna klatka schodowa.

Lokal nr 7 położony jest na II piętrze i składa się z trzech pomieszczeń oznaczonych na inwentaryzacji jako: pokój z aneksem kuchennym, przedpokój i WC. Lokal posiada instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania. Ciepła woda użytkowa w lokalu dotychczas pozyskiwana była przy pomocy termy elektrycznej.

Z informacji udzielonej przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, iż pod kątem wymogów prawno-budowlanych ze względu na wysokość pomieszczeń (2,40 m) w lokalu brak jest możliwości utworzenia łazienki (możliwe jest wyłącznie ewentualne wydzielenie WC z umywalką oraz przepływowym podgrzewaczem wody) oraz brak jest możliwości utworzenia aneksu kuchennego, możliwe jest ewentualnie jedynie wydzielenie wnęki na kuchnię.

Z opinii nr 005096 z dnia 12 lipca 2024 r. wydanej po przeprowadzeniu oględzin urządzeń grzewczo-kominowych i sprawdzeniu instalacji wynika, że w lokalu nr 7 położonym w budynku na os. Sportowym 1 stwierdzono, że w pomieszczeniu pokoju można wykonać aneks kuchenny, wentylację należy podłączyć do istniejącego indywidualnego komina. Dodatkowo z przedmiotowej opinii wynika, iż przewody kominowe w lokalu są drożne, ciąg w przewodach kominowych jest dobry.

Lokal kwalifikuje się do remontu. Instalacje wewnętrzne kwalifikują się do wymiany. Stolarka budowlana kwalifikuje się do wymiany.

Przedmiotowy budynek położony jest na obszarze układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132 (decyzja z dnia 30 grudnia 2004 r.), na terenie uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2023 r. za pomnik historii pod nazwą „Kraków - zespół architektoniczny i urbanistyczny dzielnicy Nowa Huta” oraz na obszarze, na którym obowiązują zapisy uchwały nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta. Ponadto przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w zapisach obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” przyjętego uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r. W związku z powyższym ww. nieruchomość 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.), a wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynku, jego części wspólnych i otoczenia wymagają uzyskania właściwego uzgodnienia konserwatorskiego.

Ze stanowiska konserwatorskiego zawartego w piśmie nr KZ-02.4120.7.62.2023.MAK z dnia 2 listopada 2023 r. wynika, iż z oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia lokalu mieszkalnego zachowały się:

- 1) lastrykowa posadzka w pomieszczeniu WC;
- 2) stolarka pionowego rzędu trzech wnek przy drzwiach wejściowych, we wspólnej obudowie, z drzwiczkami 1-skrzydłowymi, z których jedno górne jest wyższe od dwóch dolnych zbliżonych do kwadratowych, zachowane jedne drzwiczki dolne ze skrzydłem płycinowym oraz profilowym obramieniem;
- 3) framugi drzwi do pomieszczenia WC i pokoju, profilowane oryginalne skrzydła niezachowane;
- 4) podłoga z desek, wielokrotnie malowana.

Z punktu widzenia konserwatorskiego wskazane byłoby zachowanie elementów oryginalnego wystroju i wyposażenia lokalu będących w dobrym stanie technicznym. W przypadku podjęcia remontu mieszkania należy uwzględnić następujące warunki konserwatorskie:

1. W lokalu nie zachowały się oryginalne drewniane okna, a istniejąca wtórna plastikowa stolarka (dwa okna 1-skrzydłowe, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta) nie powtarza ich historycznej formy. Oryginalne okna były 2-skrzydłowe, o skrzydłach w kształcie pionowego prostokąta.
 - W przypadku podjęcia zamiaru wymiany okien w lokalu, nowe winny powtarzać oryginalne podziały, proporcje, detale oraz białą kolorystykę, bądź zostać wykonane wprost na podstawie inwentaryzacji zachowanej oryginalnej stolarki zlokalizowanej w obrębie osiedla. Zaleca się zastosowanie stolarki drewnianej.
 - Powyższe zamierzenie wymaga uzgodnienia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków. Do wniosku o uzgodnienie prac należy dołączyć rysunek projektowy nowych elementów uwzględniający ww. wytyczne konserwatorskie.
2. Wejściowa stolarka drzwiowa do mieszkań jest integralnym elementem wystroju części wspólnych budynku i współdecyduje o jego wartości zabytkowej. W związku z czym w przypadku zamiaru wymiany drzwi wejściowych:
 - Należy zachować oryginalne wymiary otworu drzwiowego,
 - Drzwi winny być wykonane jako gładkie (bez zdobień, płycin, okleiny drewnianej) w kolorystyce dostosowanej do charakteru wnętrza klatki schodowej, bądź wprost wykonane na podstawie oryginalnych zachowanych w obrębie analogicznych budynków na osiedlu. W ostatnich latach stosowane są drzwi w okleinie drewnianej, jednakże pierwotnie były one wykonane w jednolitym kolorze (np. białym).
 - Wszelkie ewentualne ubytki oraz uszkodzenia oryginalnych wykończeń powierzchni, np. lastrykowych posadzek i cokoliczków przy drzwiach wejściowych, należy uzupełnić w oryginalnej kolorystyce i technologii.

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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) do zbycia przeznaczają 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.);
- 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).

Przedmiotowy lokal stanowi ostatni udział Gminy Miejskiej Kraków w przedmiotowym budynku.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) 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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) 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 merytorycznej 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 131 831,00 zł tj. 8 937,71 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 Krakowa w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta Krakowa oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta

Krakowa, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.