



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.176.2025

**Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wyodrębniania lokali mieszkalnych podlegających sprzedaży w trybie przetargowym i bezprzetargowym, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 21 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

W większości przypadków wyodrębnienie lokali mieszkalnych i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych następuje w umowie sprzedaży nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali* (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). W nielicznych sprawach sprzedaży lokale mają wcześniej założone księgi wieczyste. Księgi wieczyste mają założone lokale, gdy podstawę do ich wyodrębnienia stanowiły orzeczenia sądu np. zapadłe w wyniku zniesienia współwłasności lub gdy Gmina Miejska Kraków nabyła lokale, które posiadały założone księgi wieczyste np. w wyniku dziedziczenia ustawowego, umowy zamiany, umowy sprzedaży, umowy przekazania. Księgi wieczyste posiadają również lokale, które Gmina Miejska Kraków nabyła w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu.

Zasób nieruchomości lokalowych, którym gospodaruje Gmina Miejska Kraków, podlega sukcesywnej analizie. Typowanie pustostanów lokali mieszkalnych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym odbywa się przez działający w strukturze Wydziału Mieszkalnictwa zespół, którego celem jest ocena przydatności nieruchomości do dalszego użytkowania, a następnie ich kwalifikacja do wynajęcia w ramach różnych programów mieszkaniowych bądź zbycia, jako zbędnych lub zużytych celem zapobieżenia powstawaniu kosztów i uzyskaniu dochodu ze sprzedaży do budżetu Gminy. Analiza ww. nieruchomości odbywa się m.in. w oparciu o uzyskane z Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie dane dotyczące stanu technicznego lokalu mającego istotne znaczenie dla możliwości jego dalszego użytkowania i wykorzystania na potrzeby własne Gminy Miejskiej Kraków.

Co do zasady do zbycia przeznaczane są nieruchomości, które posiadają jedną lub więcej z niżej wskazanych cech:

- nie nadają się do realizacji potrzeb Gminy, a ich przystosowanie byłoby technicznie lub ekonomicznie nieopłacalne (np. niespełniające norm wysokości pomieszczeń, doświetlenia, położone w strefie szkodliwego oddziaływania, lokale o dużej powierzchni, niewyposażone w sanitariaty, położone w kondygnacji piwnic itp.);
- są wyłączone z eksploatacji ze względu na zużycie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników lub najbliższego otoczenia, posiadają wady lub uszkodzenia, których naprawa byłaby ekonomicznie nieopłacalna;

– utraciły wartość użytkową, lub są technicznie przestarzałe, odbiegające od współczesnych standardów a ich remont ze względu na konieczność zaangażowania znacznych środków finansowych byłby ekonomicznie nieuzasadniony w relacji do zadań spoczywających na podmiocie publicznym (np. ogrzewane piecami na węgiel, niepodłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej);

– znajdując się w stanie poważnie pogorszonym w następstwie ich nieprawidłowego używania lub dewastacji (po pożarze, zalaniu itp.);

– wymagające przeprowadzenia remontu i użytkowania w reżimie wyznaczonym ochroną konserwatorską (remont z zastosowaniem dopuszczonych przez służby ochrony zabytków materiałów i technologii, użytkowanie z uwzględnieniem ograniczeń np. związanych z koniecznością zachowania podlegających ochronie elementów wyposażenia, stolarki drzwiowej, okiennej, zakaz zmiany struktury lokalu, zakaz podziału, zakaz wprowadzania podwieszanych sufitów itp.).

Wytypowane do sprzedaży w drodze przetargu lokale mieszkalne spełniają przynajmniej jedno z kryteriów kwalifikujących lokal do zbycia wskazanych przez Radnych Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w *sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540). Zgodnie z § 6 ust. 6 ww. uchwały 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 2022 r. poz. 840 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).

W załączniku przekazuję wykaz lokali mieszkalnych, które zostały zbyte w latach 2023-2024.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat+załącznik
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa

[Załącznik - wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych;

na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;

jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]