PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.475.2024 Kraków, 19 września 2024 r.

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. Stefana Batorego 5 oraz przy ul. Zyblikiewicza 5, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 9 września 2024 r., uprzejmie informuję.

W myśl art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) zasadą jest zbywanie stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nieruchomości, w tym również pustostanów lokali mieszkalnych, w trybie przetargu.

Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków przyjętymi uchwałą nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Małopol. z 2017 r. poz. 741 ze zm.) do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na sprzedaż w drodze przetargu lokali mieszkalnych. Sprzedaż pustostanów lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy realizowana jest w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Wydział Mieszkalnictwa przekazuje do Wydziału Skarbu Miasta dyspozycje sprzedaży pustostanów tych lokali mieszkalnych, które spełniają kryteria przeznaczenia ich do sprzedaży ujęte w § 6 ust. 6 ww. uchwały wskazujące, że 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*,
- lokale, maksymalnie dwa, które pozostały we wspólnocie, jako lokale gminne,
- lokale mieszkalne składając 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 również jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).

Zasób nieruchomości lokalowych podlega sukcesywnej analizie z uwzględnieniem jego stanu technicznego oraz przydatności do dalszego użytkowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. W stosunku do nieruchomości o funkcji mieszkalnej powołana jest w strukturze Wydziału Mieszkalnictwa komisja do oceny przydatności nieruchomości do wykorzystania, której zadaniem jest weryfikacja nieruchomości do dalszego użytkowania albo kwalifikacja ich do zbycia, jako zbędnych lub zużytych celem zapobieżenia powstawaniu kosztów i uzyskania dochodu ze sprzedaży do budżetu Gminy.

Do zbycia kierowane są nieruchomości, co do których zachodzą niekiedy kumulatywnie, następujące przesłanki:

- nie nadają się do realizacji potrzeb Gminy, natomiast ich przystosowanie byłoby technicznie lub ekonomicznie nieopłacalne,
- 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,
- znajdują się w stanie poważnie pogorszonym w następstwie ich nieprawidłowego używania lub dewastacji,
- wymagają przeprowadzenia remontu i użytkowania w reżimie wyznaczonym ochroną konserwatorską z zastosowaniem dopuszczonych przez służby ochrony zabytków materiałów i technologii,
- użytkowanie z uwzględnieniem ograniczeń np. związanych z koniecznością zachowania polegających ochronie elementów wyposażenia, zakazu zmiany struktury lokalu, zakaz podziału itp.

Nawiązując do przywołanego w interpelacji działania II.1.4. *Zaprzestanie zmniejszania zasobu* wskazanego w załączniku nr 1 do uchwały nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w *sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków*, dopuszczającego prywatyzację zasobu jedynie wyjątkowo w celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania lokalami z zasobu, wyjaśniam, że jest to okoliczność znajdująca zastosowanie w odniesieniu do omawianych pustostanów.

Odnosząc się do ogłoszonego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 95 przy ul. Zyblikiewicza 5, informuję, że zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyraziła Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XXII/471/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. W wykonaniu uchwały Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 84/2024 z dnia 9 stycznia 2024 r. przeznaczył lokal do sprzedaży. W wykonaniu zarządzenia na 24 września 2024 r. ogłoszono przetarg na sprzedaż lokalu.

Lokal mieszkalny nr 95 przy ul. Zyblikiewicza 5 stanowi pustostan od 16 października 2017 r. Podejmowane były próby zagospodarowania lokalu na potrzeby własne Gminy. Lokal był proponowany w czerwcu 2018 r. do zasiedlenia Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Krakowie, który nie był nim zainteresowany. Przedmiotowy lokal został wytypowany do sprzedaży z uwagi na dużą powierzchnię użytkową, tj. 155,08 m^2 i nietypowy układ przestrzenny. Pomieszczenia położone są na dwóch kondygnacjach, gdzie dostęp na antresolę jest możliwy wyłącznie tymczasowym wejściem w postaci przymocowanej do podłogi poziomu dolnego i stropu poziomu górnego drabiny stalowej o szerokości 40 cm. Ponadto strop poziomu górnego został częściowo rozebrany z uwagi na to, że jego stan techniczny stanowi zagrożenie bezpieczeństwa w przypadku użytkowania. O wytypowaniu do sprzedaży zadecydował też zakres oraz koszt koniecznych do wykonania prac remontowych (w tym zmiana systemu ogrzewania, wymiana instalacji wewnętrznych, wymiana stolarki okiennej). Szacunkowy koszt remontu to ok. 250-300 tysięcy zł.

Nieruchomość przy ul. Zyblikiewicza 5 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A – 1288/M decyzją z 16 stycznia 2012 r. i podlega ochronie prawnej na mocy przepisów

ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). W lokalu zachowały się elementy oryginalnego wystroju, które kwalifikują się do renowacji i zachowania. Ponadto przeprowadzenie wszelkich prac konserwatorskich i robót budowlanych wymaga sporządzenia dokumentacji projektowej i uzgodnienia ich z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na 24 września 2024 r. ogłoszony został również przetarg na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 25 położonego w budynku przy ul. Stefana Batorego 5, na zbycie którego zgodę wyraziła Rada Miasta Krakowa uchwałą nr LXXX/2285/22 z dnia 16 marca 2022 r. W wykonaniu uchwały Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 11/2023 z 4 stycznia 2023 r. przeznaczył lokal do sprzedaży.

Lokal mieszkalny nr 25 stanowi pustostan od 21 sierpnia 2017 r. Podejmowane były próby jego zagospodarowania na własne potrzeby mieszkaniowe Gminy. Lokal proponowany był bez rezultatów do wynajęcia w ramach Programu Pomocy Lokatorom w 2019 r., a następnie stanowił przedmiot aukcji na wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m^2. Z uwagi na brak ofert lokal pozostał w zasobie i w 2020 r. został skierowany do przygotowania do sprzedaży. Argumentami do wytypowania lokalu do zbycia były ponadto duża powierzchnia użytkowa, tj. 114,33 m^2, nietypowy układ przestrzenny (częściowa amfilada), zakres koniecznych do wykonania prac remontowych (w tym wykonanie instalacji grzewczej wraz z dokumentacją branżową, wymiana stolarki okiennej) przed ponownym zasiedleniem lokalu oraz wysoki szacunkowy koszt remontu na poziomie ok. 160-170 tysięcy zł.

Nieruchomość ujęta jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, znajduje się na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy dawnej IV dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Piasek”, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1446/M decyzją z 15 października 2015 r. oraz na terenie uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta" zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września1994 r. i podlega ochronie prawnej na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

Pozostawienie lokalu mieszkalnego nr 25 przy ul. Stefana Batorego 5 oraz lokalu mieszkalnego nr 95 przy ul. Zyblikiewicza 5 w zasobie komunalnym jako niezagospodarowanych pustostanów generuje wysokie koszty utrzymania powierzchni wspólnych oraz opłat na zaliczki eksploatacyjne i remontowe co stanowi przejaw niegospodarności. Z uwagi na ograniczone kwoty środków na remonty pustostanów, remontowanie lokali, które nie stanowią przedmiotu zainteresowania potencjalnych lokatorów byłoby przejawem nieracjonalnego wydatkowania środków przez Gminę.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa