



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.380.2025

**Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży w drodze przetargu lokali mieszkalnych przy ul. Basztowej 15, pl. Kossaka 3 i ul. Stefana Batorego 5, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 15 kwietnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Zasób nieruchomości lokalowych, którym gospodaruje Gmina Miejska Kraków, podlega sukcesywnej analizie. Typowanie pustostanów lokali mieszkalnych do sprzedaży odbywa się przez działający w strukturze Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa 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 Miasta Krakowa. Analiza ww. nieruchomości odbywa się m.in. w oparciu o uzyskane z Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie dane odnośnie do 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),
- znajdują się w stanie poważnie pogorszonym w następstwie ich nieprawidłowego używania lub dewastacji (po pożarze, zalaniu itp.),
- wymagają 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.).

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, że wytypowane do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokale mieszkalne muszą spełniać kryteria przeznaczenia do sprzedaży wskazane w uchwale nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie *zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* (ze zm.).

Przedmiotowe lokale mieszkalne spełniają przesłankę przeznaczenia do sprzedaży zawartą w § 6 pkt. 6 tiret 3 wyżej powołanej uchwały - do zbycia przeznacza się lokale składające się z więcej niż dwóch pokoi, o powierzchni ponad 50 m². Przedmiotowe lokale spełniają przywołane kryterium uchwały, wszystkie mają powierzchnię użytkową ponad 50 m² i składają się z więcej niż dwóch pokoi.

Lokal mieszkalny nr 14 -14A przy ul. Basztowej 15 został wytypowany do sprzedaży z uwagi na dużą powierzchnię oraz zakres koniecznego do przeprowadzenia remontu pod nadzorem konserwatorskim. W przeszłości, w latach systemu socjalistycznego, ze względu na dużą powierzchnię – 169,97 m², został sztucznie podzielony na dwa lokale mieszkalne w celu tzw. „mieszania klas społecznych”. Najemca części tego lokalu wyprowadził się, pozostawiając lokal w złym stanie technicznym. Wykonano w nim szereg przeróbek niezgodnych z przepisami budowlanymi. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie odstąpił wówczas od typowania robót budowlanych ze względu na niesamodzielność tej części (brak odrębnej kuchni i łazienki, wspólne pomieszczenie wc). Po wielu latach również lokator pozostałej części lokalu wyprowadził się i oddał ją w stanie wolnym do dyspozycji Gminy Miejskiej Kraków. Ze względu na strukturę lokalu i brak możliwości dostosowania go do potrzeb mieszkaniowych został skierowany do sprzedaży. Ponadto lokal stanowi ostatni lokal Gminy Miejskiej Kraków we wspólnocie mieszkaniowej budynku nr 15 przy ul. Basztowej (zgodnie z § 6 ust. 6 tiret 2 ww. uchwały do zbycia przeznacza się lokale, maksymalnie jeden lub dwa, które pozostały we wspólnocie jako lokale gminne).

Lokal mieszkalny nr 10 przy Placu Kossaka 3 został wytypowany do sprzedaży z uwagi na dużą powierzchnię - 136,27 m², w przeszłości został sztucznie podzielony na dwie jednostki mieszkalne. Najemca jednej części tego lokalu zmarł, pozostawiając zajmowaną powierzchnię w złym stanie technicznym. Następnie lokator pozostałej części lokalu został z niej wykwaterowany w ramach realizacji procedury likwidacji lokali niesamodzielnych. Taka sama

procedura zastosowana została wcześniej wobec lokali nr 6 i 8 w tym budynku, które też stanowiły przedmiot sprzedaży. Ponadto lokal stanowi ostatni lokal Gminy Miejskiej Kraków we wspólnocie mieszkaniowej budynku nr 3 przy Placu Kossaka (zgodnie z § 6 ust. 6 tiret 2 ww. uchwały do zbycia przeznacza się lokale, maksymalnie jeden lub dwa, które pozostały we wspólnocie jako lokale gminne).

Lokal mieszkalny nr 25 przy ul. Stefana Batorego 5 został wytypowany do sprzedaży z uwagi na dużą powierzchnię – 114,33 m² i wysokie koszty remontu. Lokal w przeszłości został podzielony na dwie części, z których jedna wykorzystywana była jako mieszkanie, a druga służyła jako pracownia twórcza. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie odstąpił od typowania robót i zaproponował, by zrezygnować z wynajmowania lokalu dla artystów. Zdecydowano wówczas o przeznaczeniu połączonego mieszkania na Program Pomocy Lokatorom. Ze względu na niewynajęcie lokalu w tym trybie oraz niepowodzenie zagospodarowania w przetargu na „lokale powyżej 80 m²”, który prowadzono w 2019 r., ze względu na metraż i strukturę, postanowiono przekazać go do zbycia.

Wszystkie nieruchomości są objęte ochroną konserwatorską wynikającą z ujęcia ich w gminnej ewidencji zabytków oraz położone są na obszarach układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków.

W związku z powyższym wszelkie prace mające wpływ na wygląd budynków, ich części wspólnych i otoczenia wymagają uzyskania właściwego uzgodnienia konserwatorskiego. Miejski Konserwator Zabytków wydał dla ww. lokali mieszkalnych zalecenia konserwatorskie, które muszą być spełnione przy remoncie lokali oraz zaznaczył, że rysunki projektowe prac muszą zostać przedłożone do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia.

Uchwałą nr CXXI/3302/23 z dnia 25 października 2023 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 14-14A przy ul. Basztowej 15 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu powyższej uchwały zarządzeniem nr 3204/2024 z dnia 6 grudnia 2024 r. Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył lokal do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu zarządzenia na dzień 5 czerwca 2025 r. ogłoszony został przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokalu.

Uchwałą nr CXXI/3303/23 z dnia 25 października 2023 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 10 przy Placu Kossaka 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu powyższej uchwały zarządzeniem nr 3269/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył lokal do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu zarządzenia na dzień 5 czerwca 2025 r. ogłoszony został przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokalu.

Uchwałą nr LXXX/2285/22 z dnia 16 marca 2022 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 25 przy ul. Stefana Batorego 5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W wykonaniu powyższej uchwały zarządzeniem nr 3156/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r. Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył lokal do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

W wykonaniu zarządzenia na dzień 5 czerwca 2025 r. ogłoszony został przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokalu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa