



Oferta inwestycyjna

Zabudowa mieszkaniowa

0,0743 ha

ul. Chrobrego 45
Kraków – Śródmieście



Własność	Gmina Miejska Kraków
Powierzchnia	0,0743 ha
Orientacyjna cena nieruchomości	2 550 000,00 zł (sprzedaż zwolniona z podatku VAT) Operat szacunkowy wykonano 27 czerwca 2025 r.
Informacje o przetargu	Wymagana jest zgoda Rady Miasta Krakowa na sprzedaż w drodze przetargu.
Lokalizacja	Działka nr 19/5 oraz działka nr 19/9, obręb 6 Śródmieście, ul. Chrobrego 45
Stan istniejący	Działka nr 19/5 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym nr 45, otoczonym działką nr 19/9 stanowiącą ogródek i podwórkę. Budynek mieszkalny o łącznej powierzchni 333,21 m ² został wybudowany w 1936 r. Składa się z trzech lokali mieszkalnych: nr 1 o powierzchni 58,03 m ² , nr 1A o powierzchni 56,42 m ² , nr 2 o powierzchni 34,43 m ² . Pomieszczenia WC dla lokali nr 1 i nr 2 znajdują się na korytarzu. Budynek jest częściowo podpiwniczony. Posiada nieużytkowy strych.
Bezpośrednie otoczenie	Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego. Przedmiotowa nieruchomość przylega do działki nr 19/7, która porośnięta jest drzewami i krzewami oraz działki nr 19/8 stanowiącej nieurządzoną drogę dojazdową. Działki te stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostają w interwencyjnym utrzymaniu Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie. Przylegająca działka nr 19/4 stanowi własność osoby fizycznej.
Dostępność komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna nieruchomości możliwa jest od ulicy Chrobrego, stanowiącej drogę publiczną, poprzez istniejący zjazd wymagający przebudowy. Nieruchomość jest skomunikowana z resztą miasta dzięki bliskości przystanków autobusowych. W sąsiedztwie nieruchomości przebiega linia kolejowa (obwodowa Katowice – Przemyśl).
Uzbrojenie techniczne	Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. Przyłączenie do istniejącej sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, która nie jest dostosowana do aktualnie obowiązujących norm i przepisów, nie jest podłączony do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (studnia i szambo), brak jest instalacji gazowej i centralnego ogrzewania.
Proponowany program zagospodarowania	Obszar, w skład którego wchodzi nieruchomości podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza – Osiedle Oficerskie”, zgodnie z którym znajdują się w terenach oznaczonych symbolem MN/MWn.4 – tj. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności. Jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala możliwość lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskiej intensywności – przy czym jej udział nie może przekraczać 20% powierzchni całkowitej budynków. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 50%, wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 0,9, maksymalną wysokość zabudowy 9,5 m.
Więcej szczegółów o nieruchomości	Budynek wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu, którego koszt został oszacowany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie na kwotę około 700 000,00 zł. Od listopada 2024 r. budynek stanowi pustostan. Budynek przy ul. Chrobrego 45 wraz z ogrodem i ogrodzeniem jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje nakaz ochrony kształtu bryły i gabarytu budynku przez który należy rozumieć ochronę maksymalnych wymiarów zewnętrznych budynku (zakaz ich zwiększania), zachowanie wysokości budynku oraz górnych krawędzi elewacji budynku, zachowanie kształtu dachu budynku, wysokości kalenicy i kąta nachylenia połaci dachowych. W ocenie Miejskiego Konserwatora Zabytków pod względem konserwatorskim budynek może zostać przeznaczony na cele publiczne, pod warunkiem, że nowa funkcja i sposób adaptacji nie będą obniżały walorów stylowych i wartości zabytkowego obiektu.