

OPINIA NR.....
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA.....

dotycząca projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących ograniczenia zbywania nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy I Stare Miasto – druk 610.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074 – ze zm.) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie z uwagami projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Radę Dzielnicy I Stare Miasto w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących ograniczenia zbywania nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy I Stare Miasto - druk nr 610.

UZASADNIENIE

Postulat Rady Dzielnicy I Stare Miasto dotyczący ograniczenia na jej obszarze sprzedaży nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków wpisuje się w kierunek działania już obrany i realizowany w odniesieniu nie tylko do nieruchomości położonych w Dzielnicy I, ale wszystkich nieruchomości pozostających w zasobie Gminy.

Od rozpoczęcia kadencji Prezydent Miasta Krakowa wzmocnił mechanizmy dokonywania przeglądu nieruchomości znajdujących się w zasobie Gminy pod kątem realizowanych zadań oraz przydatności do ich wykonania. Założeniem takiego podejścia jest strategia rozwoju Miasta jako integralnej przestrzeni, w ramach której wnikliwa analiza zamierzeń i aktywów usprawni działania ukierunkowane na lepsze dopasowanie zasobów do potrzeb. Rzetelna ocena aktywów w kontekście konkretnych zadań publicznych pozwala precyzyjniej przypisać nieruchomości do celów, które realnie wspierają realizację polityk społecznych, edukacyjnych, czy infrastrukturalnych. Tak przeprowadzana łączna analiza ogranicza ryzyko dublowania inwestycji i pozwala skoordynować działania różnych jednostek, zwiększając efektywność wydatkowania środków publicznych. Integracja oceny zadań i nieruchomości może ujawnić możliwości wielofunkcyjnego wykorzystania aktywów (np. łączenie funkcji społecznych, edukacyjnych i kulturalnych w jednej lokalizacji), co przekłada się na większą wartość użytkową przy mniejszych nakładach i unikanie rozproszenia zasobów. Takie podejście stosowane jest przy tworzeniu długofalowych projektów i koncepcji wykorzystania majątku publicznego jako wspólnoty w ramach samorządu. Działania te rozwinięte zostaną w dalszej części opinii.

Analizując opiniowany projekt uchwały należy zwrócić uwagę na fakt, że tworzenie konkretnych regulacji w obszarze gospodarowania mieniem komunalnym wymaga przeanalizowania zarówno pod kątem jej zgodności z obowiązującymi przepisami, jak i potencjalnych skutków ekonomicznych. Podmioty publiczne, w tym jednostki samorządu

terytorialnego, są zobowiązane do zarządzania majątkiem zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w ustawie o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), organy administracji publicznej są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, co oznacza podejmowanie decyzji opartych na indywidualnej analizie użyteczności i wartości każdej nieruchomości.

Ponadto ustawa o finansach publicznych nakłada na organy administracji obowiązek gospodarowania środkami publicznymi w sposób efektywny i oszczędny. Decyzje w zakresie zarządzania majątkiem, w tym jego ewentualnej sprzedaży, powinny być podejmowane z uwzględnieniem możliwości generowania przychodów dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego, racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości, w tym takich które nie przynoszą pożytku społecznego ani ekonomicznego. W związku z tym w niniejszej opinii przedstawione zostaną kluczowe implikacje ograniczenia sprzedaży nieruchomości w oparciu o kryterium lokalizacyjne oraz potencjalne konsekwencje takiego rozwiązania, w tym jego wpływ na rynek nieruchomości i efektywność wykorzystania majątku gminnego.

W myśl art. 37 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nieruchomości, w tym również pustostanów lokali i budynków mieszkalnych, w trybie przetargu. Przed rozwinieniem szczegółowych aspektów sprzedaży w trybie przetargu należy zwrócić uwagę na konkretne rezultaty wdrożenia nowego podejścia. Od rozpoczęcia kadencji obecnego Prezydenta Miasta Krakowa w trybie przetargu sprzedana została jedna nieruchomość położona w Dzielnicy I Stare Miasto – lokal mieszkalny w budynku przy ul. Zyblikiewicza 5.

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. Małop. z 2017 r., poz. 741 z 2022 r. poz. 7540) do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa 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, w tym lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych.

Sprzedaż nieruchomości z zasobu Gminy każdorazowo wymaga indywidualnej analizy i kompleksowego podejścia, a argumentacja przeznaczenia nieruchomości do zbycia przedstawiana jest w uzasadnieniu do projektów uchwał kierowanych pod obrady Rady Miasta Krakowa, co umożliwia podjęcie racjonalnej decyzji co do dalszego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

W nawiązaniu do postulatu zawartego w opiniowanym projekcie uchwały należy podkreślić, że ograniczenie sprzedaży nieruchomości wiąże się z szeregiem konsekwencji dlatego konieczne jest wieloaspektowe przeanalizowanie zasadności wprowadzenia proponowanego rozwiązania. Głównym czynnikiem decydującym o zagospodarowaniu nieruchomości gminnych jest możliwość ich wykorzystania i stopień przydatności dla realizacji potrzeb własnych Gminy Miejskiej Kraków z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania mieniem.

Zasób nieruchomości lokalowych i budynkowych podlega sukcesywnej analizie z uwzględnieniem jego stanu technicznego oraz przydatności do dalszego użytkowania dokonywanej, m.in. przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. W stosunku do nieruchomości o funkcji mieszkalnej powołana jest w strukturze Wydziału Mieszkalnictwa UMK 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. Zadaniem Wydziału Mieszkalnictwa jest wynajem lokali na potrzeby pomocy mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej gminy. Jednakże w przypadku niektórych pustostanów zastosowanie takiego rozwiązania nie jest optymalne.

Ponadto należy zaznaczyć, iż w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydent Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 r. powołano *Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budowlami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy*, którego zadaniem - po zebraniu dokumentów dotyczących danej nieruchomości i informacji na temat kosztów związanych z jej utrzymaniem w stanie niepogorszonym i zarządem - jest wyrażenie opinii w kwestii podjęcia racjonalnych działań dotyczących dalszego sposobu ich zagospodarowania, w tym ewentualnie przeznaczenia do sprzedaży.

Ponadto zarządzeniem nr 2383/2024 Prezydent Miasta Krakowa z dnia 5 września 2024 r. powołano *Zespół zadaniowy ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków*, którego zadaniem jest m.in. wskazanie sposobu zagospodarowania nieruchomości na potrzeby budownictwa komunalnego oraz rozwiązań w formułach wprowadzonych regulacjami specustaw, tj. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM), „lokalu za grunt”, kooperatyw mieszkaniowych.

Głównymi czynnikami uwzględnianymi każdorazowo przy analizie docelowego przeznaczenia jest stan techniczny nieruchomości i zakres remontu koniecznego do przeprowadzenia w celu użytkowania nieruchomości, powierzchnia i układ pomieszczeń w przypadku lokali mieszkalnych, atrakcyjność nieruchomości dla potencjalnych najemców wyłanianych w ramach programów mieszkaniowych, objęcie ochroną konserwatorską.

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, nie podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej),
- znajdują 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.).

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, iż 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540). Z uwagi na to Wydział Mieszkalnictwa UMK przekazuje do Wydziału Skarbu Miasta UMK dyspozycje sprzedaży pustostanów tych lokali mieszkalnych, które spełniają kryteria kwalifikacji 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.),
- lokale, maksymalnie jedno lub 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 i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).

Powyżej wskazane kryteria i podejmowane działania przy typowaniu nieruchomości lokalowych i budynkowych umożliwiają ochronę i odpowiedzialne gospodarowanie zasobem gminnym. Po kompleksowej analizie do sprzedaży kierowane są wyłącznie nieruchomości, w przypadku których ponoszenie wysokich nakładów finansowych na ich przystosowanie do użytkowania na potrzeby własne jest nieuzasadnione z uwagi na niski stopień ich przydatności dla realizacji polityki mieszkaniowej w relacji do koniecznego zaangażowania finansowego. Sprzedaż nieruchomości jest każdorazowo poprzedzona pozyskaniem opinii wydziałów Urzędu Miasta Krakowa, jednostek miejskich, Rad Dzielnic wydawanych po przeprowadzeniu rzetelnej analizy przydatności nieruchomości dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy pozostających w zakresie merytorycznym poszczególnych komórek organizacyjnych.

W celu zrównoważonego rozwoju i gospodarowania mieniem gminnym, łączącego postulat gospodarności z zaspokajaniem oczekiwań społecznych zasadnym wydaje się kierunek opracowania indywidualnych narzędzi, programów o przeznaczaniu lokali i budynków użytkowych na potrzeby skonkretyzowanych odbiorców np. artystów, właścicieli galerii sztuki, rzemieślników, księgarzy, antykwariuszy, czy też przedsiębiorców reprezentujących środowiska drobnych rzemieślników i przemysłów kreatywnych. Takie inicjatywy, przy założeniu precyzyjnego zakreszenia ich ram, pozwoliłyby w aktywny sposób kształtować politykę społeczną i kulturalną w oparciu o zasób gminnych lokali i budynków użytkowych.

W kwestii lokali użytkowych należy zwrócić uwagę, że opiniowany projekt uchwały koliduje z przepisami uchwały nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. *w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków* (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r., poz. 8112), uchwały nr XXVI/235/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003 r. *w sprawie sprzedaży garaży komunalnych* (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r., poz. 752) oraz uchwały nr XCIV/954/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2005 r. *w sprawie sprzedaży zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz przyznanie pierwszeństwa w nabyciu najemcom lokali w tych budynkach* (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r., poz. 739).

Powołane wyżej uchwały przyznają najemcom lokali użytkowych, garaży i zabudowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych, pierwszeństwo w ich nabyciu. Proponowana uchwała koliduje z ww. regulacjami w ten sposób, że pozbawia najemców ww. lokali możliwości skorzystania z przysługującego im prawa pierwszeństwa.

Wprowadzie w uchwale nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. *w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków* wyłączone możliwość zbywania lokali użytkowych zlokalizowanych w „strefie extra” jednakże jej obszar ogranicza się wyłącznie do części Dzielnicy I, a nie obejmuje jej całości.

W związku z powyższym proponowany projekt stoi na przeszkodzie realizacji w trybie bezprzetargowym wniosków najemców lokali użytkowych, garaży i NZOZ-ów usytuowanych na terenie Dzielnicy I Stare Miasto.

Podjęcie uchwały w proponowanym kształcie, może się spotkać z zarzutem naruszenia praw nabytych z uwagi na przyznane ww. uchwałami prawo pierwszeństwa, a także naruszenia zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP). Ponadto nie widać uzasadnienia dla różnicowania najemców z uwagi na kryterium przedmiotu najmu. Preferowanie najemców lokali mieszkalnych, a dyskryminacja najemców lokali użytkowych, stanowiłaby przykład nierównego traktowania obywateli wobec prawa.

Ponadto istnieje ryzyko, że uchwała w proponowanym kształcie może zostać zakwestionowana przez Wojewodę w trybie tzw. kontroli nadzorczej. Może też zostać zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez najemców lokali użytkowych, a w takim przypadku Gmina nie zdoła skutecznie obronić aktu prawa miejscowego w uchwalonej treści.

Nie można także pominąć kwestii oddziaływania postulowanego projektu na postępowania w sprawie bezprzetargowego zbycia nieruchomości w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym

istnieje możliwość zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości komunalnej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W toku prowadzonych w oparciu o ww. przepis postępowań każdorazowo uzyskiwane są opinie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz jednostek miejskich, a także właściwych Rad Dzielnic pod kątem ewentualnych potrzeb społeczności lokalnej, konieczności zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych, ładu przestrzennego, gminnego budownictwa mieszkaniowego, czy terenów na potrzeby realizowanych przez gminę zadań własnych. Opinię taką wyraża również Rada Dzielnicy I Stare Miasto, w sytuacji gdy wnioskiem o nabycie w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej objęta jest nieruchomość położona na obszarze właściwym dla ww. Rady Dzielnicy.

Ponadto Rada Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie *zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* do swojej wyłącznej kompetencji zastrzegła wyrażenie zgody na dokonywanie darowizny nieruchomości, czy też zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. A zatem również w takich przypadkach ma miejsce kontrola obrotu nieruchomościami gminnymi i nie dochodzi do „nieodpowiedzialnego” rozdysponowania nieruchomości, o czym wspomina Rada Dzielnicy I w uzasadnieniu ww. projektu uchwały.

Prowadzone natomiast w odniesieniu do nieruchomości pozostających we współwłasności Gminy Miejskiej Kraków działania mają na celu eliminację niekorzystnego stanu prawnego, niezależnie od położenia nieruchomości.

Zasady dysponowania nieruchomościami, w których Gmina Miejska Kraków posiada udziały poza normami zawartymi w *Kodeksie cywilnym* regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Stosownie jednak do treści art. 37 ust. 2 pkt. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, jego zbycie następuje w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Dodatkowo zgodnie z treścią ust. 2 § 9 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie *zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* nabywcę udziałów Gminy wyłania się w trybie przetargowym, od którego można odstąpić, jeżeli zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Wytyczne, jakimi winna kierować się Gmina w postępowaniach o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanych kamienicami, w których posiada udział zostały zawarte w uchwale nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. w sprawie *zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków*. W przypadku zatem, gdy w odniesieniu do lokali mieszkalnych złożone zostały przez najemców wnioski o ich nabycie oraz najemcy

spełniają wszystkie wymogi ww. uchwały w pierwszej kolejności Gmina dochodzi w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w ramach posiadanego udziału do pozyskania na swoją rzecz takich lokali, co w konsekwencji umożliwia realizację wniosków w sprawie ich bezprzetargowego zbycia, której to możliwości Rada Miasta Krakowa najemców nie chce pozbawiać.

Alternatywnie realizując przepisy ust. 1 § 9 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. istnieje możliwość przychylenia się w toczących się postępowaniach sądowych do wnioskowanego przez innych współwłaścicieli sposobu zniesienia współwłasności, tj. poprzez przyznanie prawa własności do takich nieruchomości na ich rzecz za stosowną spłatą Gminy Miejskiej Kraków.

W odniesieniu natomiast do nieruchomości (głównie niezabudowanych), odpowiednio do treści ust. 3 § 9 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r., jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy, zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić poprzez fizyczny podział rzeczy wspólnej (podział geodezyjny). Taki sposób zniesienia współwłasności bardzo często jest zdeterminowany koniecznością pozyskania na rzecz Gminy części nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym pod tereny dróg.

Pozostawanie nieruchomości we współwłasności jest zazwyczaj źródłem problemów i spornych sytuacji, dlatego też wyżej opisane możliwości i sposoby „wyjścia” Gminy ze współwłasności, również nieruchomości położonych w centrum Miasta, wydają się jedynym racjonalnym rozwiązaniem, zwłaszcza nieruchomości zabudowanych, gdzie utrzymywanie takiego stanu prawnego generuje koszty obciążające budżet Gminy.

Odnosząc się do kwestii wspierania funkcji mieszkalnej i społecznej w centrum Krakowa, w kontekście rozwoju branży turystycznej, w tym apartamentów na najem krótkoterminowy, należy zaznaczyć, iż samorządy zostaną wyposażone w narzędzia umożliwiające uregulowanie rynku tzw. najmu krótkoterminowego, bowiem 29 lutego 2024 r. Parlament Europejski przyjął rozporządzenie UE w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Kraje członkowskie mają 24 miesiące na wdrożenie jego regulacji do krajowego ustawodawstwa. Ministerstwo Sportu i Turystyki deklaruje, iż prowadzone są obecnie prace nad zmianami ustawowymi.

W podsumowaniu wyżej przedstawionych uwarunkowań należy zauważyć, że przepisy dotyczące zarządzania mieniem publicznym nakładają na organy obowiązek dbałości o majątek co oznacza, że każda decyzja powinna być podejmowana na podstawie analizy wartości, przydatności i potencjalnych korzyści wynikających z danej nieruchomości. Środki stosowane przez organy publiczne powinny być adekwatne do celu, jaki ma zostać osiągnięty. Jeśli intencją ograniczenia sprzedaży ma być ochrona interesu publicznego, instrumentarium narzędzi należy dobrać selektywnie, dostosować do składników majątku.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności wdrożone obecnie narzędzia uznać należy za skorelowane z rozwojem Miasta jako całości, ukierunkowane na unikanie rozpraszania zasobów, spójne z zasadami gospodarowania nieruchomościami przyjętymi w innych regulacjach, oparte na indywidualnej ocenie wartości i przydatności każdej nieruchomości. Przedłożony projekt opiniuje się pozytywnie z wyżej przedstawionymi uwagami akcentującymi aspekt łącznej oceny zadań publicznych i posiadanych nieruchomości w obrębie całego Miasta. Podejście takie jest adekwatne do gospodarowania majątkiem

wspólnoty samorządowej jako całości, sprzyja lepszemu wykorzystaniu zasobów, pozwala identyfikować aktywa, które mogą wspierać realizację zadań o charakterze ponaddzielnicowym, zwiększa efektywność i ogranicza potrzebę nowych inwestycji jak również umożliwia osiągnięcie synergii, np. poprzez wielofunkcyjne wykorzystanie nieruchomości oraz wspieranie długofalowego, strategicznego zarządzania majątkiem publicznym.

Mając na uwadze powyższe opiniuję pozytywnie z uwagami projekt uchwały według druku nr 610.

Prezydent Miasta Krakowa

Aleksander Miszański