

ZARZĄDZENIE NR 835/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 kwietnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz Skarbu Państwa – Izby Administracji Skarbowej, prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Krowoderskich Zuchów wraz z udzieleniem 90% bonifikaty od jej ceny

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz Skarbu Państwa – Izby Administracji Skarbowej, prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Krowoderskich Zuchów wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od jej ceny.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz Skarbu Państwa – Izby Administracji Skarbowej, prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Krowoderskich Zuchów wraz z udzieleniem 90% bonifikaty od jej ceny

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 37 ust. 2 pkt 2, art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz § 4 pkt 13 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż na rzecz Skarbu Państwa – Izby Administracji Skarbowej, prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Krowoderskich Zuchów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 203/36 o pow. 0,1008 ha, obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, wraz z udzieleniem 90 % bonifikaty od jej ceny.

2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość, o której mowa w ust. 1 lub wykorzysta ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji nr G.8224-22/90 Urzędu Dzielnicowego Kraków-Krowodrza z dnia 19 czerwca 1990 r. Izba Skarbowa w Krakowie przejęła w zarząd na czas nieokreślony działkę oznaczoną wówczas nr 203/2 o pow. 0,6970 ha, obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, stanowiącą własność Skarbu Państwa. Działka ta uległa podziałowi geodezyjnemu na działki nr 203/14 i 203/15, a przedmiotem dalszego zarządu została jedynie działka nr 203/15 (prawo zarządu do działki nr 203/14 zostało wygaszone). Zgodnie natomiast z art. 199 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zarząd przedmiotową nieruchomością jako stanowiącą własność Skarbu Państwa i sprawowany w dniu wejścia w życie ustawy, tj. w dniu 1 stycznia 1998 r. przez jednostkę organizacyjną, przekształcił się z tym dniem w trwały zarząd tą nieruchomością. W latach 1999-2001 Izba Skarbowa w Krakowie wybudowała na działce nr 203/15 czterokondygnacyjny budynek oraz wykonała remont tzw. części wysokiej dziewięciokondygnacyjnego budynku przejętego od Biura Projektów i Kompletacji Dostaw Przemysłu Wytwarzania Metalowych „Biprowumet” w Krakowie. Inwestycja ta była prowadzona ze środków budżetu państwa przyznanych Izbie Skarbowej w Krakowie jako inwestorowi przez Ministerstwo Finansów. Przedmiotowa nieruchomość objęta była wieloletnimi postępowaniami administracyjnymi w sprawie nabycia jej prawa własności przez Skarb Państwa - Izbę Skarbową, zakończonymi ostatecznie prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2023 r. i w chwili obecnej stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Uwzględniając aktualny stan prawny Izbie Administracji Skarbowej w Krakowie jako państwowej jednostce, nie przysługuje prawo trwałego zarządu na tej nieruchomości.

W chwili obecnej Izba Administracji Skarbowej w Krakowie użytkuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego (z tego tytułu naliczane są stosowne opłaty). Docelowo Izba ma zwolnić budynek „wysoki” dziewięciokondygnacyjny. Jednocześnie zainteresowana jest dalszym użytkowaniem i ewentualnym nabyciem nieruchomości zabudowanej budynkiem „niskim” czterokondygnacyjnym. W uzasadnieniu podaje, że dalsze użytkowanie obiektu uzasadnione jest interesem podatników. W podziemiach tego budynku znajduje się skarbiec znaków akcyzy dla podatników z terenu woj. małopolskiego. Z uwagi na wymogi i konstrukcję skarbcza nie ma możliwości przeniesienia tego magazynu do innej lokalizacji.

Działka nr 203/15 uległa podziałowi geodezyjnemu na działki nr 203/34 o pow. 0,0060 ha, 203/35 o pow. 0,0234 ha, 203/36 o pow. 0,1008 ha, 203/37 o pow. 0,0179 ha, 203/38 o pow. 0,3889 ha. W chwili obecnej prowadzone jest postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia możliwości zbycia w drodze bezprzetargowej działki nr 203/36 zabudowanej budynkiem „niskim” na rzecz Skarbu Państwa - Izby Administracji Skarbowej w Krakowie oraz ustanowienia stosownych służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 203/36 po terenie działek nr 203/34, 203/38.

Działka nr 203/36 podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Linia tramwajowa od pętli Krowodrza Górka do Górki Narodowej - Zachód” i znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U – tereny zabudowy usługowej.

W wyniku przeprowadzonego postępowania uzyskano w kwestii zbycia części działki nr 203/15 (po podziale działki nr 203/36) oraz ustanowienia stosownych służebności do ww. działki, pozytywne opinie merytorycznie właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich: Zarządu Dróg Miasta Krakowa, Zarządu Inwestycji Miejskich, Wydziału Planowania Przestrzennego oraz b. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu (obecnie Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury).

W operacie szacunkowym sporządzonym dnia 14 sierpnia 2025 r. wartość opisanej na wstępie nieruchomości została określona w następujący sposób:

- 1) wartość nieruchomości gruntowej: 2 763 190,00 zł, tj. 2 741,26 zł/1m² gruntu;
- 2) wartość części składowych nieruchomości (budynek o funkcji usługowej, nawierzchnia z kostki brukowej, ogrodzenie stalowe): 2 864 241,00 zł. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Izby, nakłady finansowe na ww. budynek oraz nawierzchnię z kostki brukowej pochodzą z budżetu Państwa (przyznane Izbie na realizację inwestycji). Wobec powyższego odstępuje się od pobrania ceny za części składowe nieruchomości stanowiące ww. budynek oraz nawierzchnię. Do ceny nieruchomości doliczona zostanie cena ogrodzenia stalowego, z uwagi na oświadczenie Izby, iż nie ponosiła nakładów na posadowienie przedmiotowego ogrodzenia.

Operatem szacunkowym z dnia 25 sierpnia 2025 r. utrata wartości działek nr 203/34, 203/38 na skutek ustanowienia służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 203/36 została wyceniona na kwotę netto 153 014,00 zł. Natomiast wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 203/36 na rzecz działki nr 203/38 (pozostającej własnością Gminy Miejskiej Kraków) oszacowana została na kwotę 171 303,00 zł. Na podstawie ww. wartości ustalona została cena zbywanej w trybie bezprzetargowym zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 203/36 o pow. 0,1008 ha, na kwotę netto 3 161 119,80 zł, plus podatek VAT w stawce 23 % w kwocie 727 057,55 zł, co daje brutto 3 888 177,35 zł. Przy ustalaniu ceny przedmiotowej nieruchomości uwzględniona została utrata wartości działki nr 203/36 na skutek ustanowienia służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 203/38. Natomiast utrata wartości działek nr 203/34, 203/38 na skutek ustanowienia służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 203/36 została ustalona na kwotę netto 183 616,80 zł, plus podatek VAT w stawce 23% w kwocie 42 231,86, łącznie brutto 225 848,66 zł. Pismem z dnia 5 grudnia 2025 r. Izba Administracji Skarbowej w Krakowie zwróciła się z wnioskiem o udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży z uwagi, iż nieruchomość wykorzystywana jest do realizacji zadań publicznych wykonywanych przez Krajową Administrację Skarbową.

Analiza złożonego wniosku wykazała, iż w niniejszym przypadku istnieje możliwość sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), a zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy Gmina Miejska Kraków może udzielić, na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa, bonifikaty od ustalonej ceny nieruchomości zbywanej na rzecz Skarbu Państwa. Uzasadnieniem dla udzielenia bonifikaty jest fakt, iż przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana jest do realizacji zadań publicznych wykonywanych przez Krajową Administrację Skarbową w zakresie administracji podatkowej i celno-skarbowej. Przy udzieleniu bonifikaty w stawce 90 % cena przedmiotowej nieruchomości będzie wynosiła netto 316 111,98 zł, powiększona o podatek VAT w stawce 23 % - 72 705,75 zł, stanowić będzie kwotę brutto 388 817,73 zł. Zgodnie z § 4 pkt 13 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnionym jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanej na wstępie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa – Izby Administracji Skarbowej wraz z jednoczesnym udzieleniem 90 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 499 728,78 zł, która wpłynie do budżetu przed podpisaniem umowy notarialnej, w tym kwota 316 111,98 zł z tytułu sprzedaży nieruchomości przy zastosowaniu bonifikaty od ceny oraz kwota 183 616,80 zł, stanowiąca wynagrodzenie z tytułu ustanowienia ww. służebności.

Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Ponadto regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.