

ZARZĄDZENIE NR 1884/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 04 września 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w części własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia.....r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad znoszenia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi nieruchomości, stanowiących w częściach własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), uchwala się, co następuje:

§ 1. 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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 634 poz. 4345) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 5 otrzymuje brzmienie:

„5.1. Dopuszcza się możliwość zbycia udziałów Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności nieruchomości zabudowanych w drodze zamiany, polegającej na przeniesieniu udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli, w zamian za przeniesienie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa własności lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości”;

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana, jeżeli przemawia za tym interes Gminy Miejskiej Kraków, w szczególności gdy:

1) stan techniczny nieruchomości wymaga przeprowadzenia remontów, modernizacji lub innych robót budowlanych wiążących się z koniecznością poniesienia znacznych nakładów finansowych;

2) dalsze pozostawanie Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności nieruchomości jest niecelowe z uwagi na utrudnione lub nieefektywne zarządzanie nieruchomością, ograniczone możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich, brak możliwości podejmowania sprawnych decyzji dotyczących utrzymania lub modernizacji nieruchomości albo długotrwałe spory pomiędzy współwłaścicielami;

3) pozostawanie Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności nieruchomości nie zapewnia możliwości racjonalnego gospodarowania udziałem Gminy w nieruchomości, w szczególności gdy wiąże się z nieproporcjonalnie wysokimi kosztami utrzymania nieruchomości lub zarządzania nią, koniecznością ponoszenia znacznych nakładów inwestycyjnych niewspółmiernych do posiadanego udziału;

4) zamiana przyczyni się do poprawy struktury mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zwiększenia efektywności jego zarządzania, pozyskania lokali o wyższym standardzie technicznym lub użytkowym albo ograniczenia przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości.

3. Zbycie udziałów Gminy Miejskiej Kraków, o którym mowa w ust. 1, w przypadku gdy w nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne wynajmowane na podstawie umów najmu zawartych na czas nieokreślony, może nastąpić pod warunkiem zapewnienia najemcom lokali zamiennych. Obowiązek ten może zostać wykonany przez Gminę Miejską Kraków albo przez współwłaściciela nabywającego udział Gminy Miejskiej Kraków, jeżeli stosunek najmu został nawiązany:

1) w szczególnym trybie najmu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r.;

2) na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu wydanego przez Gminę Miejską Kraków;

3) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu o wstąpieniu w stosunek najmu po najemcach, o których mowa w pkt 1 i 2.

4. Lokale mieszkalne nabyte przez Gminę Miejską Kraków w wyniku zamiany, o której mowa w ust. 1, wchodzi do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

5. Zamiana udziałów może nastąpić w zamian za jeden lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli odpowiada to wartości zbywanych udziałów oraz służy racjonalnemu gospodarowaniu nieruchomościami i mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ

PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

UZASADNIENIE

Projektowane zmiany mają na celu doprecyzowanie zasad dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości z udziałem Gminy Miejskiej Kraków poprzez jednoznaczne wskazanie możliwości dokonania tej czynności w drodze umowy zamiany.

Wprowadzenie możliwości wykorzystania umowy zamiany stanowi alternatywę dla sądowego trybu zniesienia współwłasności i pozwala na polubowne, umowne uregulowanie stosunków pomiędzy współwłaścicielami, w przypadku gdy istnieje zgodna wola co do sposobu zakończenia współwłasności. Rozwiązanie to umożliwia dostosowanie sposobu zniesienia współwłasności do okoliczności konkretnej sprawy oraz sprawniejsze podejmowanie działań przez Gminę Miejską Kraków.

Zasadność wprowadzenia takiego rozwiązania wynika również z praktycznych trudności związanych z sądowym znoszeniem współwłasności. Postępowania te mają długotrwały charakter, generują znaczne koszty oraz obligują do podejmowania wielu czynności procesowych i organizacyjnych. Szczególne problemy występują w sprawach, w których nie jest możliwe ustalenie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości lub ich aktualnego miejsca pobytu. W takich przypadkach przeprowadzenie postępowania sądowego jest znacznie utrudnione i wymaga podjęcia szeregu działań w celu ustalenia kręgu osób uprawnionych lub zapewnienia prawidłowego toku postępowania.

W sprawach, w których istnieje zgodna wola współwłaścicieli, możliwość dokonania zniesienia współwłasności w drodze umowy zamiany pozwoli zatem na uniknięcie konieczności prowadzenia wieloletniego postępowania sądowego. Może to przyczynić się do skrócenia czasu potrzebnego na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, ograniczenia kosztów oraz sprawniejszego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków.

Projektowane regulacje nie wprowadzają nowej instytucji prawnej, lecz jednoznacznie wskazują możliwość wykorzystania dopuszczalnego prawem sposobu uregulowania stosunków współwłasności z udziałem Gminy Miejskiej Kraków. Podstawę prawną takiego rozwiązania stanowią w szczególności przepisy art. 210 i nast. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795), a także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399,875, 912), przewidujące możliwość dokonywania zamiany nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, z uwzględnieniem możliwości dokonania stosownych dopłat w przypadku różnicy wartości zamienianych praw.

Wprowadzenie wskazanego rozwiązania do uchwał pozwoli na jednoznaczne określenie dostępnych instrumentów prawnych służących zniesieniu współwłasności, zapewni większą przejrzystość regulacji oraz ograniczy ewentualne wątpliwości interpretacyjne. Jednocześnie umożliwi dobór sposobu zniesienia współwłasności stosownie do okoliczności konkretnej sprawy, w tym wybór pomiędzy trybem sądowym a umownym.

Dotychczasowe przepisy nie określały wprost możliwości podejmowania przez Gminę Miejską Kraków działań zmierzających do inicjowania rozmów ze współwłaścicielami nieruchomości w celu wypracowania rozwiązania prowadzącego do zniesienia współwłasności w drodze zgodnych czynności prawnych. Projektowana zmiana ma na celu stworzenie wyraźnej podstawy do podejmowania przez Gminę Miejską Kraków takich działań, w szczególności

poprzez nawiązywanie rozmów i prowadzenie negocjacji ze współwłaścicielami w zakresie możliwego sposobu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Pozwoli to na wcześniejsze rozpoznanie możliwości polubownego zakończenia współwłasności oraz podejmowanie działań zmierzających do wypracowania rozwiązania korzystnego z punktu widzenia interesów Gminy Miejskiej Kraków.

Projektowane rozwiązania mogą również przyczynić się do zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków w wyniku dokonywania zamian. W przypadku, gdy przedmiotem zamiany będzie udział Gminy Miejskiej Kraków w nieruchomości, a w zamian Gmina uzyska lokal mieszkalny, taki lokal będzie mógł zostać włączony do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków. Tym samym projektowane rozwiązania mogą umożliwić pozyskanie kolejnych lokali mieszkalnych, które będą mogły zostać wykorzystane zgodnie z zasadami gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków. Rozwiązanie to pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie posiadanych przez Gminę Miejską Kraków udziałów w nieruchomościach poprzez możliwość ich zamiany na składniki majątkowe, które z punktu widzenia realizacji zadań Gminy Miejskiej Kraków mogą przedstawiać większą użyteczność.

Istotnym celem projektowanych zmian jest również ograniczenie wydatków ponoszonych z budżetu Gminy Miejskiej Kraków na utrzymanie i remonty nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada jedynie udział we współwłasności. W przypadku części takich nieruchomości ich stan techniczny wymaga podjęcia prac remontowych lub innych działań mających na celu zapewnienie właściwego stanu technicznego budynków. Konieczność podejmowania takich działań może wynikać zarówno z bieżących potrzeb związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również z obowiązków określonych w decyzjach właściwych organów, w tym organów nadzoru budowlanego. Zniesienie współwłasności poszczególnych nieruchomości, w szczególności w drodze zamiany, może w konsekwencji pozwolić na wyjście Gminy ze stosunku współwłasności i ograniczenie konieczności ponoszenia przez nią wydatków związanych z remontami i utrzymaniem tych nieruchomości. Rozwiązanie to może tym samym przyczynić się do bardziej racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi oraz ograniczenia przyszłych obciążeń budżetu Gminy Miejskiej Kraków związanych z nieruchomościami, których stan techniczny wymaga ponoszenia istotnych nakładów.

Mając powyższe na uwadze, proponowane zmiany należy uznać za celowe i uzasadnione, ponieważ zwiększają elastyczność działań podejmowanych przez Gminę Miejską Kraków w zakresie regulowania stanów współwłasności, umożliwiają wykorzystanie rozwiązania umownego w przypadkach, w których będzie ono korzystne i możliwe do zastosowania, a także mogą przyczynić się do sprawniejszego uregulowania stanu prawnego nieruchomości, efektywniejszego wykorzystania posiadanego majątku oraz ograniczenia przyszłych obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości pozostających we współwłasności.

Niniejsze zmiany:

- 1) nie mają wpływu na dochody budżetu Miasta Krakowa;
- 2) nie mają wpływu na wydatki budżetu Miasta Krakowa;
- 3) nie wymagają zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 4) nie wymagają poniesienia innych, dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;

- 5) nie będą powodować w przyszłości innych, dodatkowych kosztów niż ponoszone przed ich wprowadzeniem.