

ZARZĄDZENIE NR 1898/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 08 września 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami 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 gospodarowania nieruchomościami 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 gospodarowania nieruchomościami 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 2026r. poz. 662, 912), uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale 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 Nr 144 poz. 1907) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić również w drodze zamiany, polegającej na przeniesieniu przez Gminę Miejską Kraków udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz współwłaściciela w zamian za przeniesienie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa własności jednego lub większej liczby lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, z możliwością dokonania stosownych dopłat wyrównujących różnicę wartości zamienianych praw, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”;

2) w § 9 ust. 4 otrzymuje oznaczenie ust. 5.

§ 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.2026 r. poz. 795) a także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (Dz.U.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 udziałów w nieruchomościach poprzez możliwość ich zamiany na składniki majątkowe, które z punktu widzenia realizacji zadań Gminy 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 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 Miejskiej Kraków 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 jej ich wprowadzeniem.