ZARZĄDZENIE NR 2147/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 13 października 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, 1273) 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

druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

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 2026 r. poz. 662, poz. 912, poz. 1273) uchwala 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 z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 uchyla się pkt 6, 7 i 9;
2) w § 4 pkt 8 otrzymuje brzmienie:
„8) oddawanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,”;
3) w § 6 ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„2. Pozytywnej opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym wymaga: zbycie nieruchomości lub jej części o powierzchni powyżej 100 m^2, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane, jako odrębne nieruchomości.”;
4) uchyla się § 7;
5) w § 8 uchyla się ust. 3;
6) w § 10 uchyla się ust. 3;
7) w § 11 uchyla się ust. 4;
8) § 14 otrzymuje brzmienie:
„§14. Uchwała nie narusza uchwał: nr LXVIII/571/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie sprzedaży części nieruchomości budynkowych, nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 7759) oraz nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych - na rzecz ich najemców (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 9140, z 2023 r. poz. 9183).”

§ 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

Zmiana uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa 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) wynika z kompleksowej kontroli przeprowadzonej w 2025 r. przez Najwyższą Izbę Kontroli w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości gruntowych przez gminy miejskie, a także z potrzeby dostosowania lokalnego prawa do aktualnego stanu faktycznego i prawnego. Niniejsza uchwała realizuje zalecenia pokontrolne poprzez uchylenie zapisów zakwestionowanych przez organ kontrolny oraz usunięcie regulacji, które utraciły swoją aktualność.

Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912). Generalną zasadą powołanej wyżej ustawy jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu. Możliwość odstąpienia od generalnej, ustawowej zasady zbywania nieruchomości komunalnych w drodze przetargowej zostały taksatywnie określone w art. 37 ust. 2, 3 i 3 a ww. ustawy. W katalogu tym nie został umieszczony art. 231 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – zwanej dalej Kodeksem cywilnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 795). Materia dotycząca przeniesienia prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem lub innym urządzeniem o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, za odpowiednim wynagrodzeniem, pozostaje w wyłącznej właściwości sądów powszechnych. W związku z powyższym uchyla się jako pozostający poza kompetencją zarówno organu wykonawczego jak i organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego § 7 uchwały, który przewidywał możliwość zbycia nieruchomości w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego, w sytuacji gdy nieruchomość zabudowano przed dniem 1 stycznia 1995 r. na podstawie pozwolenia na budowę, albo, jeżeli spełnione są warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, 605, 646, 1161).

Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 62/17, została stwierdzona nieważność § 1 pkt 5 uchwały nr LX/772/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. Przepis ten przewidywał możliwość zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków położonych na terenie miasta Krakowa, nabytego na podstawie różnych tytułów prawnych, w zakresie sposobu, celu, przeznaczenia i korzystania z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w przypadkach i na zasadach wskazanych w uchwale. Zmiana taka była uzależniona m.in. od wpłaty przez użytkownika wieczystego na rzecz Gminy Miejskiej Kraków opłaty stanowiącej 25 % wartości nieruchomości określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Opłata ta nie mogła być jednak niższa niż 25 % różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a wartością nieruchomości określoną dla dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Powyższe zapisy zostały zakwestionowane przez użytkownika wieczystego i ww. wyrokiem Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził ich nieważność.

Ponadto obecnie materia związana z możliwością zmiany celu prawa użytkowania wieczystego i ewentualnych opłat przysługujących z tego tytułu została uregulowana została ustawowo. Stosowne zapisy zawarte zostały w art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z tym w uchwale nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków w §8 uchyla się ust. 3.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Krakowie przeprowadziła w 2025 r. w Urzędzie Miasta Krakowa kompleksową kontrolę pn. „Zbywanie i udostępnianie nieruchomości gruntowych przez gminy miejskie". W wyniku podjętych działań NIK stwierdziła nieprawidłowości, które przyczyniły się do sformułowania wniosków w informacji o wynikach kontroli *Zbywanie i Udostępnianie Nieruchomości Gruntowych przez Gminy Miejskie* LLU.430.2.2025 nr ewid. 82/2025/P/24/073/LLU z grudnia 2025 r., mających na celu zweryfikowanie obowiązujących uchwał w sprawie gospodarowania nieruchomościami pod kątem postanowień naruszających podział kompetencji organów jednostek samorządu terytorialnego.

W odniesieniu do Gminy Miejskiej Kraków NIK wskazała na konieczność zmiany treści uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków i wyeliminowania z obrotu prawnego jej niezgodnych z obowiązującym prawem postanowień dotyczących ustawowo przyjętego podziału kompetencji pomiędzy Radą Miasta Krakowa i Prezydentem, wskazanego w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zwanej dalej ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912, 1273).

Uchwała nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków w § 4 zastrzegła do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa zgody na obrót nieruchomościami wraz ze wskazaniem w każdym przypadku zindywidualizowanego trybu (§ 4 pkt 6-9 uchwały).

Granice kompetencji organu wykonawczego wyznaczają stosowne przepisy prawa. Jak wyjaśnia NIK ograniczenia te polegają np. na obowiązku podporządkowania się ustalonym przez Radę Miasta Krakowa zasadom nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata. Te zagadnienia uregulowane zostały w przedmiotowej uchwale.

I tak § 4 pkt 6 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków stanowi, że do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażenie zgody na 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.

W ocenie kontrolującego regulacja ta jest modyfikacją treści art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ustawy od przepisu uchwały różni się tym, że w ustawowym brzmieniu nieruchomość jest zbywana bezprzetargowo z mocy ustawy, a z uchwały wynika, że zbycie w tym trybie może nastąpić po uzyskaniu zgody Rady Miasta Krakowa co powoduje podjęcie przez Radę Miasta Krakowa czynności mieszczących się w ustawowym katalogu zadań Prezydenta.

Analogiczna sytuacja występuje w § 4 pkt 7, 8 i 9 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, gdzie Radzie Miasta Krakowa nadano uprawnienia do wyrażania zgody na działania znajdujące się ustawowo w kompetencji Prezydenta.

W pkt 7 zawarty został zapis, że do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną. Zapis ten stanowi powtórzenie brzmienia art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Natomiast stosownie do ust. 2 ww. przepisu nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uchylenie w §4 pkt 7 w całości oraz przyjęcie nowego brzmienia w §4 pkt 8 polegającego na usunięciu drugiego członu pkt 8, z uwagi na uregulowanie przedmiotowej materii w akcie prawnym rangi ustawowej i pozostawanie jej w kompetencji Prezydenta. Pierwszy człon pkt 8 nie stanowi natomiast ingerencji Rady Miasta Krakowa w uprawnienia znajdujące się w kompetencji Prezydenta. Art. 14 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje jedynie możliwość oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego bez pobierania pierwszej opłaty. Zapis ten nie jest tożsamy z zapisem zawartym w uchwale, gdzie do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa zastrzeżono możliwość nieodpłatnego oddawania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste tj. również możliwość odstąpienia od pobrania pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

W dotychczasowej, wieloletniej i niekwestionowanej przez organy kontroli praktyce stosowania przepisów przyjmowano, że zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym m.in. zasad nabywania, zbywania nieruchomości. W ramach tych zasad rada może określać przypadki, w których wymagana jest jej zgoda na dokonanie czynności przez organ wykonawczy. Nie oznacza to jednak, że kreując zasady rada może przejąć kompetencje do samodzielnego podejmowania decyzji o dokonaniu tych czynności prawnych, które – zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 tej samej ustawy – pozostają w zakresie zadań prezydenta miasta jako organu wykonawczego. W sytuacji wskazanej w § 4 pkt 9 uchwały (nieekwiwalentnej zamiany nieruchomości pomiędzy podmiotami publicznymi) Rada Miasta Krakowa zastrzegła sobie prawo do wyrażenia zgody na dokonanie transakcji, jednak organem właściwym do podjęcia decyzji pozostaje, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ wykonawczy.

Ze względu na fakt, iż wyjaśnienia składane w toku kontroli NIK przez pracowników Wydziału Skarbu Miasta dotyczące powyższej kwestii nie zostały uwzględnione, zasadnym jest uchylenie w § 4 pkt 9 w ww. uchwale, które to rozwiązanie nie powinno powodować utrudnień w stosowaniu obowiązujących przepisów prawa, gdyż właściwość organów w przypadku czynności prawnej zamiany znajduje oparcie oprócz regulacji ustawowych (art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami) także w § 5 ust. 1-3 uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. Jednocześnie, mając na uwadze incydentalny charakter występowania przypadków nieekwiwalentnych zamian nieruchomości pomiędzy podmiotami publicznymi można uznać, że zagadnienie to nie wymaga szczegółowego, odrębnego uregulowania na poziomie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

Uzasadnionym również pozostaje uchylenie w §10 ust. 3 oraz w §11 ust. 4. Zapisy te stanowią powtórzenie zapisów zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. art. 14 ust. 2 gdzie wprost jest mowa o możliwości nieodpłatnego obciążania ograniczonymi prawami

rzeczowymi nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego. Zarówno przewidziana w ust. 3 § 10 służebność, jak i użytkowanie zawarte w ust. 4 § 11 znajdują się w katalogu ograniczonych praw rzeczowych zgodnie z Kodeksem cywilnym.

Wprowadzenie aktualnego brzmienia pierwszego zdania w § 6 ust. 2 ma charakter wyłącznie porządkowy. Brzmienie to zostało zmodyfikowane w celu pełnego jego dostosowania do literalnego aktualnego brzmienia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w treści § 14 uwzględnione zostały obecnie obowiązujące przepisy prawa miejscowego dotyczące zbywania lokali mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadniona jest zmiana zapisów uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

Uchwała pozostaje bez wpływu na dochody i wydatki Miasta, a także nie wymaga zwiększenia zatrudnienia oraz poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej. Regulacja nie będzie powodować powstania w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Uchwała nie podlega wyłączeniu jawności.