PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.124.2026

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wypowiedzenia umów najmu i sprzedaży kamienic przy ulicy Józefa 9 i 11 oraz ul. Bożego Ciała 24, przekazaną 23 lutego 2026 r. przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, uprzejmie informuję.

Jak wynika z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, ww. kamienice zlokalizowane są na działce nr 9 o pow. 0,4159 ha obr. 15 Śródmieście, stanowiącej własność Zakonu Księży Kanoników Regularnych Laterańskich. Poniżej przedstawiam wybrane działania Gminy Miejskiej Kraków podjęte na rzecz lokatorów ww. kamienic.

W Wydziale Mieszkalnictwa nie ma zarejestrowanych osób, oczekujących na realizację wyroków eksmisyjnych z lokali położonych w przedmiotowych nieruchomościach. Realizacja wyroku jest uzależniona od jego treści – jeśli sąd orzeknie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wtedy obowiązek zapewnienia stosownego lokalu wobec osób uprawnionych obciąży Gminę.

Poniżej przedstawiam informację o realizacji wyroków z następujących adresów:

- ul. Józefa 9:
  - 5 wyroków zrealizowanych (4 wyroki zarejestrowane w latach 2010-2025; 1 wyrok zarejestrowany w 2026 r. – wydano skierowanie tytułem realizacji wyroku);
  - 1 sprawa o eksmisję pozostaje w toku (wypowiedzenie z tytułu zaległości czynszowych).
- ul. Józefa 11:
  - 3 wyroki eksmisyjne zostały zrealizowane (rejestracja wyroków w latach 2003-2021).
- ul. Bożego Ciała 24:
  - 3 wyroki eksmisyjne zostały zrealizowane (rejestracja wyroków w latach 2003-2017).

Dodatkowo informuję, że Pełnomocniczka reprezentująca właściciela, tj. Zakon Kanoników Regularnych Laterańskich, w dniu 13 lutego 2025 r. (data wpływu) wystąpiła pisemnie z prośbą o wskazanie form pomocy mieszkaniowej dostępnych dla lokatorów kamienic przy ul. Józefa 9, ul. Józefa 11 i ul. Bożego Ciała 24 z uwagi na konieczność przeprowadzenia gruntownego remontu tych budynków. Wydział Mieszkalnictwa pismem z dnia 19 marca 2025 r. poinformował Pełnomocniczkę o aktualnych programach mieszkaniowych Gminy Miejskiej Kraków, w tym: pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości) oraz osiągania niskich dochodów, pomocy mieszkaniowej poprzez wynajem/zamianę lokalu

z zasobów Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (Towarzystw Budownictwa Społecznego) wybudowanych z udziałem finansowym Gminy Miejskiej Kraków oraz pomocy mieszkaniowej w ramach programu „Mieszkanie za remont".

Gminne lokale mieszkalne wynajmowane są na zasadach określonych w ww. uchwale, na podstawie której lokale stanowiące zasób gminy, wynajmowane są wyłącznie na zasadach najmu socjalnego lub na czas nieoznaczony. Uprawnionymi do najmu gminnego lokalu mieszkalnego (socjalnego) są osoby - mieszkańcy Krakowa, objęte ostateczną listą mieszkaniową, po uprzednim spełnieniu dwóch kryteriów: niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (brak tytułu prawnego do lokalu) i niskich dochodów. Uchwała Rady Miasta Krakowa jest aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującym na terenie Gminy Miejskiej Kraków i dotyczy wszystkich osób, które podejmują starania o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto informuję, że trakcie naboru wniosków do IV edycji programu „Mieszkanie za remont" w 2025 r. do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 5 wniosków najemców lokali położonych przy ul. Bożego Ciała 24, ul. Józefa 9 i ul. Józefa 11. Po weryfikacji wszystkich wniosków osoby zostaną poinformowane czy uzyskana liczba punktów pozwoli na zakwalifikowanie ich wniosku do udziału w losowaniu miejsca na liście remontowej.

Dodatkowo, 4 lutego 2026 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z jednym z najemców lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku przy ul. Bożego Ciała 24 w Krakowie. Podczas spotkania przedstawione zostały zasady ubiegania się o najem gminnych lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez ZBK w trybie postępowania aukcyjnego, a także przekazano informacje o wolnych lokalach użytkowych, które mogą umożliwić kontynuowanie dotychczasowej działalności w innej lokalizacji. Najemca wyraził wstępne zainteresowanie wynajęciem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto 19 lutego 2026 r. w siedzibie ww. jednostki odbyło się spotkanie Dyrektora ZBK z Panią Darią Gosek-Popiołek, Posłanką na Sejm RP oraz z najemcami lokali użytkowych w budynkach położonych przy ul. Józefa 9, ul. Józefa 11 i ul. Bożego Ciała 24 w Krakowie. W trakcie spotkania przekazano informacje dotyczące aktualnej dostępności lokali użytkowych z zasobu gminnych lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez ZBK oraz obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków zasad najmu lokali użytkowych.

Ustalono także, że odbędą się kolejne spotkania przedstawicieli ZBK z najemcami lokali użytkowych położonych w przedmiotowych budynkach dotyczące ww. kwestii.

Jednocześnie wskazuję, że w ramach zadań realizowanych przez Wydział Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia najemcy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z nieodpłatnej pomocy prawnej. Rejestracja na poradę prawną odbywa się indywidualnie za pośrednictwem strony internetowej: https://zapisy-np.ms.gov.pl/ lub telefonicznie pod numerem 728 366 319 (rejestracja w godz. 8:00-16:00).

W ramach systemu nieodpłatnego poradnictwa dostępna jest również nieodpłatna mediacja, która obejmuje:

a) poinformowanie osoby uprawnionej o możliwościach skorzystania z polubownych metod rozwiązywania sporów, w szczególności mediacji, oraz o wynikających z tego korzyściach;
b) przygotowanie projektu umowy o mediację lub wniosku o przeprowadzenie mediacji;
c) przygotowanie projektu wniosku o przeprowadzenie postępowania mediacyjnego

w sprawie karnej;

d) przeprowadzenie mediacji;
e) udzielenie pomocy w sporządzeniu wniosku do sądu o zatwierdzenie ugody zawartej przed mediatorem.

Nieodpłatna mediacja nie obejmuje spraw, w których sąd lub inny organ wydał postanowienie o skierowaniu sprawy do mediacji lub postępowania mediacyjnego.

Osoby zainteresowane skorzystaniem z mediacji mogą dokonać rejestracji indywidualnie za pośrednictwem strony internetowej: https://zapisy-np.ms.gov.pl/ lub telefonicznie pod numerem 728 366 319 (rejestracja w godz. 8:00-16:00).

Natomiast odnosząc się do pytań zawartych w interpelacji, uprzejmie informuję.

Ad 1.

Gmina Miejska Kraków nie posiada oficjalnych informacji potwierdzających wypowiedzenie umów najmu lokali we wskazanych nieruchomościach, nieznajdujących się w zasobie gminnym. Niemniej jednak ostateczną listą mieszkaniową na 2025 r. została objęta 1 rodzina zamieszkująca w budynku przy ul. Józefa 11. Na realizację ich wniosku został wygospodarowany lokal mieszkalny, który nadaje się do zasiedlenia. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych uchwałą nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (ze zm.). Z chwilą uzupełnienia wymaganych dokumentów przez wnioskodawcę i po ustaleniu, że nadal spełnia on kryteria do udzielenia pomocy mieszkaniowej, zostanie przedstawiona propozycja lokalowa.

Ad 2 i 3.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) Gminie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 5 tej ustawy prawo pierwokupu takiej nieruchomości nie przysługuje, jeśli nie jest ujawnione w księdze wieczystej.

Należy dodać, że o kwestii dopuszczalności zawarcia umowy bezwarunkowej, bądź też zaopatrzonej w warunek dotyczący pierwokupu na rzecz Gminy decyduje notariusz, przed którym konkretna czynność prawna ma być dokonana. Notariusz jako podmiot wykonujący zawód zaufania publicznego, powinien każdorazowo, w zakresie swojej merytorycznej wiedzy, posiadanych kompetencji i profesjonalizmu zawodowego, ocenić konieczność zawarcia umowy określonego rodzaju.

Dotychczas do Urzędu Miasta Krakowa nie wpłynęło zawiadomienie o treści umowy sprzedaży ww. nieruchomości (warunkowa umowa sprzedaży). W sytuacji otrzymania umowy sprzedaży, zawartej pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu danej nieruchomości, każdorazowo w drodze stosowanego postępowania wyjaśniającego ustalana jest celowość ewentualnego jej nabycia do zasobu gminnego (kwestia ta jest przedmiotem opiniowania przez merytoryczne jednostki miejskie i właściwe komórki Urzędu Miasta Krakowa).

W ramach prowadzonych spraw dotyczących ewentualnego skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości konieczne jest także dokonanie analizy wartości rynkowej danej nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 111 powołanej wyżej ustawy prawo pierwokupu wykonywane jest po cenie ustalonej między stroną sprzedającą i nabywcą w warunkowej umowie sprzedaży - cena ta nie podlega dalszym negocjacjom, a może znacznie przewyższać wartość rynkową działki.

Należy dodać, że zgodnie z art. 110 ust. 2 cyt. ustawy, w sytuacji podjęcia decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu, nabycie danej nieruchomości winno nastąpić w terminie miesiąca od daty otrzymania warunkowej umowy sprzedaży oraz wystarczające środki finansowe na jej wykup muszą być zabezpieczone w budżecie Miasta Krakowa.

Nabywanie gruntów do zasobu gminnego reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* (ze zm.), w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Każdorazowo zachodzi zatem konieczność potwierdzenia zasadności pozyskania danej nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, poprzez wskazanie możliwości jej wykorzystania przez odpowiednią jednostkę na podane wyżej cele (objęcia danych działek procesem inwestycyjnym), przy jednoczesnym zabezpieczeniu w budżecie gminnym środków finansowe na ich realizację.

Ad 4.

Zgodnie z podziałem kompetencji służb konserwatorskich na terenie Gminy Miejskiej Kraków, określonym w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz w porozumieniu między Wojewodą Małopolskim a Gminą Miejską Kraków w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2010 r. nr 283 poz. 1887 oraz z 2013 r. poz. 6679) przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, na którym wydawanie pozwoleń konserwatorskich m.in. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku pozostaje w kompetencjach Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zawiadomieniem z dnia 12 lutego 2026 r. (znak: AU-09.0.37.2026.BTA) Wydział Architektury i Urbanistyki przekazał do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki anonimowe zgłoszenie w sprawie robót budowlanych wykonywanych bez ważnych zgód budowlanych na terenie nieruchomości położonej przy ul. Józefa 9 i 11 oraz Bożego Ciała 24 w Krakowie.

Natomiast kwerenda dostępnych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK cyfrowych baz danych nie wykazała wpływu wniosku w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę hotelu na działce nr 9 obr. 15 Śródmieście (stan na dzień 24 lutego 2026 r.).

Ad 5.

Nieruchomości wymienione w interpelacji znajdują się w całości w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kazimierz”, na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa nr LXXXVIII/2145/17 z 8 listopada 2017 r., która weszła w życie 8 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 23 listopada 2017 r. poz. 7618).

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, nieruchomości te znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonym symbolem MW/U.32 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno – usługowymi oraz budynkami usługowymi. Zgodnie zatem z ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniem podstawowym, nieruchomości mogą zostać w całości przeznaczone pod usługi (w tym usługi zamieszkania zbiorowego jak np. hotel).

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy budynków przy ul. Bożego Ciała 24, ul. Józefa 9 oraz Józefa 11, ze względu na ochronę konserwatorską wynikającą z wpisu do rejestru zabytków, określone zostały w planie miejscowym. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych na tych budynkach uwarunkowana jest uzyskaniem (przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę) pozwolenia na realizację robót właściwych służb konserwatorskich, zgodnie z treścią art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

Informacje na temat obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz" są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=92971.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Kracik
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2026-03-09 14:41

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuro Architekta Miasta
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie
7. Wydział Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia
8. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
9. Biuletyn Informacji Publicznej
10. aa