PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.536.2026

Kraków, 14 września 2026 r.

Pan
Marek Hohenauer
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali komunalnych, przekazaną przez Panią Iwonę Chamielec, Wiceprzewodniczącą Rady Miasta Krakowa 28 sierpnia 2026 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2025 r. w trybie przetargowym i bezprzetargowym Gmina Miejska Kraków zbyła łącznie 2381 lokali mieszkalnych za łączną kwotę 226,8 mln zł netto. Zatem dane z mediów społecznościowych wskazane w interpelacji Pana Radnego nie są prawdziwe.

Ad 2.

Urząd Miasta Krakowa nie posiada wiedzy dotyczącej sprzedaży lokali mieszkalnych w ostatniej dekadzie w liczbie 8000. Jedynie poprzez dopasowanie tej liczby do dostępnych statystyk można przypuszczać, że dane te mogą ewentualnie dotyczyć okresu od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2025 r., ponieważ w tym okresie Gmina Miejska Kraków zbyła lokale mieszkalne w trybie przetargowym i bezprzetargowym w liczbie 8093 za łączną kwotę ponad 387,5 mln zł netto.

Ad 3 i 4.

W poniższej tabeli przedstawiam dane dotyczące liczby zbytych lokali w trybie bezprzetargowym.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych zbyta w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców
2016	554
2017	527
2018	355

2019	73
2020	121
2021	96
2022	73
2023	56
2024	136
2025	134
do 1 września 2026	21
SUMA	**2 146**

Tabela 1. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

W poniższej tabeli przedstawiam dane dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.

Rok	**Liczba lokali**	**Nabywca**		
		Osoba fizyczna	**Osoba prawna**	**Przedsiębiorca (jednoosobowa działalność gospodarcza)**
2026	2	2	0	0
2025	12	11	1	0
2024	14	14	0	0
2023	28	27	0	1
2022	42	32	8	2
2021	47	34	12	1
2020	12	9	3	0
2019	13	10	2	1
2018	36	24	5	7
2017	22	18	3	1
2016	30	26	2	2
SUMA	**258**	**207**	**36**	**15**

Tabela 2. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Ponadto informuję, że poza trybem przetargowym i bezprzetargowym Gmina Miejska Kraków nie prowadzi sprzedaży lokali mieszkalnych, wobec czego nie występują inne tryby zbycia, o których mowa w interpelacji. Wydział Skarbu Miasta nie prowadził przetargów na zbycie lokali w trybie przetargu ograniczonego.

Ad 5.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 1 września 2026 r. w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców zostało zbytych łącznie 2146 lokali mieszkalnych, natomiast w trybie przetargowym zbyto łącznie 258 lokali mieszkalnych.

Ad 6.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat dotyczy głównie trybu bezprzetargowego i następuje zgodnie z obowiązującymi uchwałami 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759) dla wniosków złożonych przed 31 grudnia 2016 r. 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. Małop. z 2022 r. poz. 9140 ze zm.) dla wniosków złożonych przed 31 grudnia 2024 r. Podstawowa bonifikata dla wniosków złożonych przed 31 grudnia 2016 r. wynosi 90%, natomiast dla wniosków złożonych do 31 grudnia 2024 r. wynosi 50%.

W trybie przetargowym istnieje możliwość uzyskania bonifikaty tylko w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków - w takich przypadkach Gmina udziela wyłącznie 5% bonifikaty. Nie ewidencjonuje się transakcji zbycia lokali mieszkalnych w przetargu z podziałem na zbyte z 5% bonifikatą z tytułu wpisu do rejestru zabytków, w związku z czym nie jest możliwe podanie danych dotyczących liczby takich sprzedaży.

W poniższej tabeli przedstawiam dane dotyczące dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, wartości rynkowej zbytych lokali oraz wysokości udzielonych bonifikat.

Rok	Liczba zbytych lokali	Dochód uzyskany ze sprzedaży w mln zł	Wartość rynkowa zbytych lokali w mln zł	Wartość udzielonych bonifikat w mln zł
2016	554	14,1	120,3	106,2
2017	527	12,2	109,3	97,1
2018	355	10,5	80,1	69,6
2019	73	2,9	20,4	17,5
2020	121	5,0	36,3	31,3
2021	96	5,0	33,4	28,4
2022	73	6,2	29,4	23,2
2023	56	5,0	28,2	23,2
2024	136	14,7	77,6	62,9
2025	134	15,9	83,3	67,4
do 1 września 2026	21	2,7	12,4	9,7
Razem	**2146**	**94,2**	**630,7**	**536,5**

Tabela 3. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Ad 7.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom, którzy posiadają zawarte umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Szczegółowe warunki jakie powinni spełniać najemcy, w tym zasady i wysokości przyznawania bonifikat, zawarte są w uchwałach, o których mowa w punkcie 6. Przedmiotowe uchwały są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

W świetle uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. podstawowa stawka procentowa bonifikaty udzielanej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców wynosi 90%, natomiast przy stosowaniu uchwały nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. podstawowa stawka procentowa bonifikaty wynosi 50%. Jeżeli natomiast zbycie lokalu mieszkalnego następuje na rzecz najemcy, który wynajął go na zasadzie czynszu wolnego (np. w drodze licytacji) wysokość bonifikaty wynosi odpowiednio

70%, gdy lokal zbywany jest na podstawie uchwały z dnia 11 czerwca 2008 r. oraz 30% przy zbywaniu lokalu na podstawie uchwały z dnia 21 grudnia 2022 r. Zbycie lokali Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych na zasadzie czynszu wolnego może nastąpić po upływie 10 lat od zawarcia umowy najmu.

Powołane powyżej uchwały przewidują również inne stawki procentowe bonifikat, których stosowanie jest uzależnione od późniejszej niż 27 maja 1990 r. daty nabycia nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków. Bonifikaty według tych stawek są stosowane bardzo rzadko, ponieważ co do zasady Gmina Miejska Kraków nabyła większość nieruchomości w drodze komunalizacji z dniem 27 maja 1990 r., tj. w dacie, w której stawki bonifikaty są odpowiednio w wysokości 90% oraz 50%. Ponadto zgodnie z ww. uchwałami w przypadku wystąpienia negatywnych przesłanek wykluczających udzielenie bonifikaty - w związku z posiadaną inną nieruchomością o charakterze mieszkaniowym położoną na terenie województwa małopolskiego - najemcy mogą skierować wniosek do Rady Miasta Krakowa o przyznanie bonifikaty w trybie indywidulanej uchwały. W takich sytuacjach wysokość bonifikaty jest uzależniona od wartości rynkowej nieruchomości lub praw do posiadanych nieruchomości oraz wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, który ma być przedmiotem nabycia przez najemcę. Wysokość bonifikaty w sprawach indywidualnych uchwał proponują właściwe Komisje Rady Miasta Krakowa.

Ponadto jest grupa najemców, względem których mają zastosowanie bonifikaty wynikające z przepisów ustawy z dnia 8 września 2000 r. *o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"*. Przepisy tej ustawy przewidują 6% bonifikaty za każdy rok pracy najemcy w PKP, PKP SA oraz 3% bonifikaty za każdy rok najmu mieszkania od PKP albo PKP i PKP SA łącznie. Maksymalna bonifikata jaką może uzyskać na podstawie tych przepisów nabywca wynosi 95% ceny. Ponadto zgodnie z art. 45 ust. 3 ww. ustawy „nabywca lokalu mieszkalnego, dokonując jednorazowo wpłaty należności z tytułu jego nabycia, uzyskuje bonifikatę w wysokości 25% tej należności".

Ad 8.

Urząd Miasta Krakowa nie posiada danych pozwalających ustalić liczby sprzedanych mieszkań, które w perspektywie ponad 5 letniego okresu od nabycia z bonifikatą zostały przekształcone i są wykorzystywane jako „apartamenty turystyczne" pod najem krótkoterminowy. W związku z kontrolą wykorzystania lokali mieszkalnych zgodnie z celem udzielonej bonifikaty Wydział Skarbu Miasta bada i kontroluje okres 5 lat od zawarcia umowy. Po upływie tego okresu nie ma podstaw do żądania zwrotu bonifikaty, wobec czego brak danych, które są przedmiotem interpelacji. Urząd Miasta Krakowa nie posiada także wiedzy, która pozwoliłaby wyjaśnić: *na jakiej podstawie w przestrzeni publicznej formułowane są twierdzenia o przekształcaniu mieszkań komunalnych w apartamenty dla turystów?* Nie bada się bowiem informacji zawartych w mediach społecznościowych oraz źródeł ich pochodzenia.

Prezydent Miasta Krakowa, na podstawie art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o *usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych*, prowadzi ewidencję obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków (obiektów innych niż: hotele, motele, pensjonaty, kempingi (campingi), domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe lub schroniska).

Wpis obiektu noclegowego do ww. ewidencji zostaje dokonany na podstawie zgłoszenia przez podmioty świadczące usługi hotelarskie. Na podstawie ww. ustawy zgłaszający obiekt do ww. ewidencji jest zobligowany do określenia przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie wraz z adresem jego siedziby, a w przypadku gdy przedsiębiorcą jest osoba fizyczna – wraz

z adresem miejsca zamieszkania, nazwą i adresem obiektu, informacją o stałym lub sezonowym charakterze świadczonych usług z podaniem czasu trwania sezonu oraz informacją o liczbie miejsc noclegowych. Zgłaszający nie ma obowiązku przekazywania informacji dotyczących własności przedmiotowego obiektu.

Osoby formułujące tezę o przekształceniu mieszkań komunalnych w apartamenty przeznaczone na wynajem krótkoterminowy dla turystów powinny wskazać konkretne i wiarygodne źródło, na podstawie którego wywodzą takie twierdzenia. Jednocześnie należy podkreślić, że po sprzedaży lokali komunalnych stają się one własnością prywatną. W konsekwencji sposób ich późniejszego wykorzystywania pozostaje w gestii właściciela i zależy od podejmowanych przez niego decyzji, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa.

Wykaz obiektów zarejestrowanych w ewidencji Prezydenta Miasta Krakowa znajduje się w aplikacji Krakowskie Obiekty Noclegowe (eKON) https://ekon.um.krakow.pl.

Ad 9.

Jak wyjaśniono powyżej Wydział Skarbu Miasta kontroluje sposób wykorzystywania lokali sprzedanych z bonifikatą w zakresie wynikającym z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z tym przepisem najemca w okresie 5 lat od dnia sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą nie może go zbyć lub wykorzystać na inne cele niż cele, na jakie udzielono bonifikaty (mieszkaniowe). W przypadku ustalenia, że w okresie 5 lat został naruszony warunek udzielenia bonifikaty, zostaje wystosowane żądanie o jej zwrot w kwocie zwaloryzowanej. W wyniku przeprowadzonych kontroli w okresie 2016-2026 ustalono, że w 334 sprawach wystąpiły przesłanki do żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Poniżej zestawienie tabelaryczne, w którym przedstawiono dane dotyczące liczby wezwań do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w poszczególnych latach objętych zakresem zapytania.

Rok	Liczba wezwań do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty
2016	33
2017	60
2018	44
2019	36
2020	51
2021	40
2022	13
2023	19
2024	36
2025	1
2026 (do 1 września)	1
SUMA	**334**

Tabela 4. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Ad 10.

Poniżej przedstawiam dane według stanu na dzień udzielenia odpowiedzi, z podziałem na:

- lokale wynajęte – 11 201,
- lokale objęte najmem socjalnym – 4613,
- pustostany nadające się do zasiedlenia – 188,
- pustostany wymagające remontu – 687,

- lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy i lokale znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych – 11 164,
- lokale przeznaczone do sprzedaży – 83.

Ad 11.

Tabela z danymi, jak w kolejnych latach od 2016 do 2025 r. zmieniała się liczba lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Rok	Liczba lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków
2016	15 985
2017	15 353
2018	15 013
2019	15 043
2020	15 074
2021	15 043
2022	14 934
2023	14 807
2024	14 728
2025	14 476

Tabela 5. *Dane z Raporty z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za lata 2016-2025*.

Ad 12.

Lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali wybudowanych przez GMK	Liczba lokali zakupionych przez GMK na rynku pierwotnym lub wtórnym	Liczba lokali, które GMK pozyskała w drodze spadkobrania, darowizny, zamiany lub zniesienia współwłasności	Liczba lokali, które GMK odzyskała i ponownie przeznaczyła do zasiedlenia	Liczba lokali, które GMK utraciła w wyniku sprzedaży, rozbiórki, zmiany przeznaczenia lub innych czynności
2016	48	18	39*	426 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	620
2017	0	8	35	415 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	574

2018	0	9	2	347 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	391
2019	179	0	26	369 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	97
2020	343	0	356	351 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	148
2021	0	0	10	360 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	178
2022	46	0	63	396 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	146
2023	0	0	34	352 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	100
2024	0	0	36	414 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	186
2025	0	0	44	408 (w wyniku naturalnego ruchu ludności)	162
Łącznie	**616**	**35**	**645**	**3838**	**2602**

Tabela 6. *Dane z Raporty z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za lata 2016-2025.*
**21 lokali pozyskanych w wyniku przebudowy budynku*

Ad 13.

Prezydent Miasta Krakowa od końca stycznia 2026 r. postanowił nie przeznaczać do zbycia na rzecz najemców lokali mieszkalnych, z wyjątkiem dwóch lokali, które zostały zbyte w trybie wykonania indywidualnych uchwał Rady Miasta Krakowa. Wnioski najemców o nabycie lokali pozostają w rejestrze spraw nierozpatrzonych. Dalsza polityka Miasta w zakresie zbywania lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym będzie uzależniona od przyjętej koncepcji gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez nowego Prezydenta.

Ad 14.

Prezydent Miasta Krakowa od końca stycznia 2026 r. podjął decyzję o wstrzymaniu przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży na rzecz ich najemców. Decyzja ta wpisuje się w działania ukierunkowane na zachowanie i rozwój miejskiego zasobu mieszkaniowego oraz zwiększanie liczby mieszkań pozostających w dyspozycji Gminy Miejskiej Kraków.

Ze względu na istotny deficyt gminnych nieruchomości, które mogą zostać wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe, od czerwca 2024 r. podjęte zostały intensywne działania mające na celu w pierwszej kolejności identyfikację gruntów, które można przeznaczyć pod budownictwo komunalne i społeczne, a następnie ich racjonalne wykorzystanie. Prezydent Miasta Krakowa powołał Zespół Zadaniowy ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków, do którego zadań należy m.in. analiza nieruchomości stanowiących własność Gminy pod kątem możliwości ich wykorzystania dla celów zabudowy mieszkaniowej. Zespół ten przeanalizował kilkadziesiąt nieruchomości. W rezultacie jego prac wytypowano nieruchomości do zabudowy w pierwszej kolejności. Nieruchomości te w największym stopniu spełniają wymogi związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych. Zespół kontynuuje prace związane z przygotowaniem nieruchomości do procesu inwestycyjnego. Proces ten jest wieloetapowy oraz czasochłonny i wiąże się z koniecznością uzgodnienia dostępu do sieci oraz zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych poprzedzona będzie konkursami na opracowanie koncepcji architektoniczno-budowlanych. Pozyskanie dokumentacji projektowej w drodze konkursu pozwoli wyłonić najlepsze rozwiązania przestrzenne zapewniające zaprojektowanie budynków miejskich o wysokiej jakości architektonicznej i funkcjonalnej, z uwzględnieniem estetyki przyjaznego i funkcjonalnego otoczenia (zieleni, elementów małej architektury itp.).

Zaplanowane do 2030 r. do realizacji inwestycje to:

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną przy ul. Dekerta – zadanie nr ZIM/M1.7/25.

Inwestycja realizowana będzie na działkach nr 143/3, 143/4, 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10, 143/11, 144/4, 146/3, 146/6, 146/10 obręb 14 Podgórze, przy ul. Dekerta w Krakowie. Na podstawie wstępnej analizy możliwości inwestycyjnych planuje się budowę dwóch budynków z łącznie około 150 lokalami mieszkalnymi, przy czym ostateczne parametry i rozwiązania techniczne w zakresie przedmiotowej inwestycji, a także finalna liczba mieszkań, zależna od przyjętej struktury i powierzchni lokali, będzie znana dopiero na etapie opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanej.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wielickiej – zadanie nr ZIM/M1.3/25.

Inwestycja realizowana będzie na działce nr 127/3 obręb 29 Podgórze, przy ul. Wielickiej w Krakowie. Na podstawie wstępnej analizy możliwości inwestycyjnych planuje się budowę budynku z około 73 lokalami mieszkalnymi, przy czym ostateczne parametry i rozwiązania techniczne w zakresie przedmiotowej inwestycji, a także finalna liczba mieszkań, zależna od przyjętej struktury i powierzchni lokali, będzie znana dopiero na etapie opracowania koncepcji architektoniczno-budowlanej.

Gmina Miejska Kraków reprezentowana przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie oraz Stowarzyszenie Architektów Polskich (SARP) Oddział Kraków ogłosiła jednoetapowe, ograniczone i realizacyjne konkursy na koncepcję architektoniczną zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ogólnodostępnym parkiem kieszonkowym przy ul. Dekerta w Krakowie oraz na koncepcję architektoniczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wielickiej w Krakowie.

W ostatnim okresie Gmina Miejska Kraków konsekwentnie rozwija działania ukierunkowane na zwiększanie dostępności mieszkań czynszowych realizowanych w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM), traktując ten model jako jeden z kluczowych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej. Najważniejszym przedsięwzięciem aktualnie w tym zakresie pozostaje inwestycja przy ul. bp. Padniewskiego, realizowana przez KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. Trwają zaawansowane prace przygotowawcze obejmujące opracowanie dokumentacji projektowej oraz przygotowanie terenu pod budowę około 150 mieszkań o preferencyjnym czynszu. Równolegle prowadzone są przygotowania do uruchomienia naboru wniosków o zawarcie umów najmu – jego rozpoczęcie planowane jest na I kwartał 2027 r.

Realizacja inwestycji SIM w Krakowie opiera się na montażu finansowym, minimalizującym zaangażowanie środków własnych Gminy. Kluczowym źródłem finansowania jest bezzwrotne dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego na poziomie do 45% kosztów inwestycji, preferencyjny kredyt SBC udzielany przez BGK oraz partycypacja przyszłych najemców. Istotnym krokiem wzmacniającym potencjał Miasta w tym obszarze było podjęcie w dniu 17 grudnia 2025 r. przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr XLIV/900/25 o utworzeniu jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej w formule SIM. Celem tej spółki ma być realizacja inwestycji mieszkaniowych, umożliwiających zwiększenie skali budownictwa czynszowego, w tym budowa około 500 mieszkań o preferencyjnym czynszu, przy równoczesnym dopasowaniu oferty mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców, zwiększeniu elastyczność i dywersyfikacji projektów realizowanych równolegle z inwestycjami prowadzonymi przez KZN SIM Ziemia Krakowska. Równolegle Miasto Kraków pracuje nad nowelizacją obowiązującej uchwały, której jednym z założeń jest wprowadzenie możliwości wynajmu mieszkań na czas nieoznaczony, przy czym lokale mają być wcześniej wyremontowane i przygotowane do zamieszkania, tak aby przyszli najemcy nie byli zobowiązani do ponoszenia dodatkowych nakładów na ich przystosowanie.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2026 zabezpieczono kwotę 9 750 678 zł na realizację zadania pn. „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych", celem nabycia lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego, przeznaczonych na powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

Istotnym elementem polityki mieszkaniowej pozostają również remonty istniejącego zasobu. W ostatnich latach zwiększono liczbę wyremontowanych lokali oraz zidentyfikowano pustostany wymagające modernizacji. Remonty prowadzi ZBK, również przy wykorzystaniu środków rządowych z Funduszu Dopłat BGK. W ubiegłym roku Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyremontował i przygotował do ponownego zasiedlenia 405 mieszkań. Obecnie jednym z najważniejszych celów Miasta jest dalsze skrócenie całego procesu - zarówno czasu od skierowania lokalu do remontu do rozpoczęcia prac, jak i okresu między zakończeniem remontu a faktycznym zasiedleniem mieszkania przez nowych lokatorów.

Ad 15.

Poniżej zostały przedstawione dane Wydziału Skarbu Miasta w przedmiocie zbycia nieruchomości. W kwestii liczby zbytych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wraz uzyskanymi kwotami ze sprzedaży dane zostały zamieszone w tabeli nr 3 (odpowiedz na pytanie nr 6).

Poniżej zestawienie tabelaryczne lokali użytkowych zbytych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Rok	Liczba zbytych lokali użytkowych	Uzyskana kwota ze sprzedaży lokali wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem w mln zł netto
2016	4	2,19
2017	7	1,34
2018	9	1,26
2019	0	0
2020	1	0,1
2021	2	0,86
2022	6	1,67
2023	1	0,42
2024	2	0,87
2025	0	0
2026	0	0
Razem	**32**	**8,71**

Tabela 7. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Poniżej zestawienie tabelaryczne sprzedaży garaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Rok	Liczba zbytych garaży	Uzyskana kwota ze sprzedaży garaży w zł netto
2016	1	27 000
2017	9	306 092
2018	2	75 176
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0
2022	0	0
2023	1	131 700
2024	0	0
2025	0	0
do 1 września 2026	1	111 000
Razem	**14**	**650 968**

Tabela 8. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Zasady zbywania lokali użytkowych i garaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców zostały określone w uchwale nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. *w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków* (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 8112) oraz uchwale nr XXVI/235/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2003 r. *w sprawie sprzedaży garaży komunalnych* (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017r. poz. 752).

Poniżej przedstawiam dane dotyczące liczby zbytych lokali mieszkalnych w trybie przetargowym i uzyskanej z tego tytułu ceny sprzedaży.

Rok	Liczba zbytych lokali mieszkalnych	Uzyskana cena w mln zł netto
2016	30	10,4
2017	22	10,6
2018	36	15,3
2019	13	8,3
2020	12	6,5
2021	47	25,7
2022	42	24,3
2023	28	13,6
2024	14	10,4
2025	12	10,5
2026	2	1,9
SUMA	**258**	**137,5**

Tabela 9. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Poniżej przedstawiam dane dotyczące liczby sprzedaży lokali użytkowych w trybie przetargowym i uzyskanej z tego tytułu ceny sprzedaży.

Rok	Liczba zbytych lokali użytkowych	Cena osiągnięta
2016	3	332 174,75
2017	1	98 112,00
2018	5	812 786,25
2019	2	224 264,00
2020	2	185 330,00
2021	18	414 288,00
2022	6	3 316 440,00
2023	3	1 804 560,00
2024	2	180 720,00
2025	0	0,00
2026	0	0,00
SUMA	**42**	**7 368 675,00**

Tabela 10. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Poniżej przedstawiam dane dotyczące liczby sprzedaży garaży w trybie przetargowym i uzyskanej z tego tytułu ceny sprzedaży.

Rok	Liczba lokali	Cena osiągnięta
2016	5	76 416,50
2017	6	369 752,25
2018	5	192 603,25
2019	4	143 260,30
2020	0	0,00
2021	1	72 400,00
2022	1	136 350,00

2023	6	577 380,00
2024	0	0,00
2025	0	0,00
2026	1	130 000,00
RAZEM	**29**	**1 698 162,30**

Tabela 11. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Poniżej przedstawiam dane dotyczące liczby zbytych w trybie przetargowym strychów, zabudowanych nieruchomości gruntowych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych wraz z osiągniętymi cenami sprzedaży.

Rok	Liczba zbytych strychów	Cena sprzedaży	Liczba zbytych nieruchomości zabudowanych	Cena sprzedaży	Liczba zbytych nieruchomości niezabudowanych	Cena sprzedaży
2016	6	1 259 405,71	11	18 846 703,00	22	24 384 767,70
2017	1	82 020,00	5	15 811 779,00	10	6 668 371,68
2018	0	0	7	18 341 085,10	4	1 566 874,75
2019	0	0	6	11 371 232,82	4	1 271 261,16
2020	1	330 430,00	2	2 469 920,00	8	3 005 813,95
2021	0	0	1	4 120 500,00	22	41 307 966,60
2022	0	0	2	1 914 830,00	10	7 656 806,04
2023	0	0	2	4 005 100,00	7	6 053 999,42
2024	0	0	1	402 850,00	8	5 923 534,63
2025	0	0	1	221 850,00	13	4 002 928,37
2026	0	0	1	1 700 000,00	1	418 780,00
RAZEM	**8**	**1 671 855,71**	**39**	**79 205 849,92**	**109**	**102 261 104,30**

Tabela 12. Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Poniżej przedstawiam dane dotyczące liczby zbytych niezabudowanych nieruchomości gruntowych w trybie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* wraz z ceną po bonifikacie.

Rok	Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych	Cena po bonifikacie 98% w zł
2016	2	15 853,86
2017	4	14 931,69
2018	2	14 535,58
2019	4	23 957,75
2020	5	54 383,47
2021	6	67 667,42
2022	9	135 335,30
2023	21	355 807,20
2024	14	226 598,70

2025	3	58 654,68
2026 do 1.09	6	139 283,70
Razem	**76**	**1 107 009,30**

Tabela 13. *Dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.*

Nieruchomości gruntowe (tzw. podwórka) zbywane są w trybie art. 209a ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz na podstawie uchwały nr LIX/757/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008 r. i uchwały nr XCIII/2429/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. w wyniku realizacji roszczenia. Zbycie tych nieruchomości ma na celu przywrócenie pierwotnych granic gruntów, tak aby nieruchomościom wydzielonym po obrysie przywrócono parametry działki budowlanej. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 sierpnia 2026 r. sprzedano w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* 847 działki, uzyskując dochód w wysokości 78 139 583 zł (kwota dochodu obejmuje również wpływy z tytułu rat dotyczących sprzedaży nieruchomości dokonanych w latach ubiegłych).

Ad 16.

W ocenie Prezydenta Miasta Krakowa nie ma podstaw faktycznych i prawnych do kwalifikowania działań Urzędu w zakresie zbywania lokali mieszkalnych oraz innych nieruchomości z zasobu Gminy Miejskiej Kraków jako „masowej wyprzedaży". Należy wskazać, że określenie „masowa wyprzedaż" nie stanowi pojęcia prawnego, ani ustawowego, a obowiązujące przepisy prawa nie przewidują mierników lub kryteriów pozwalających na jednoznaczne zakwalifikowanie określonej liczby lub rodzaju transakcji jako „masowej wyprzedaży". Posługiwanie się tym określeniem ma zatem charakter subiektywnej oceny i nie może samo w sobie stanowić podstawy do formułowania zarzutu dotyczącego nieprawidłowego gospodarowania mieniem.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków następuje w granicach określonych obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności regulującymi zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi oraz z uwzględnieniem obowiązujących w Gminie procedur. Zbycie nieruchomości wymaga każdorazowo przeprowadzenia właściwego postępowania oraz dokonania oceny zasadności takiego działania. Każda nieruchomość przeznaczona do zbycia podlega odrębnej i szczegółowej analizie, uwzględniającej jej przydatność do realizacji ustawowych zadań Gminy Miejskiej Kraków oraz celów publicznych, a także uwzględnia stan techniczny zabudowy, funkcjonalność nieruchomości, możliwość jej dalszego wykorzystania oraz ekonomiczną zasadność utrzymywania jej w zasobie Gminy Miejskiej Kraków. Podejmując decyzję o zbyciu nieruchomości, uwzględnia się zatem całokształt okoliczności dotyczących konkretnego składnika mienia, a nie jedynie możliwość uzyskania dochodu ze sprzedaży. Zbycie nieruchomości następuje wyłącznie w przypadku stwierdzenia, że jest ono uzasadnione z punktu widzenia prawidłowego gospodarowania mieniem oraz pozostaje zgodne z obowiązującymi przepisami i przyjętymi procedurami. Do sprzedaży nie przeznacza się nieruchomości: przewidzianych pod drogi, tereny zieleni, niezbędnych do realizacji celów publicznych lub zadań własnych samorządu (np. na cele oświatowe, opieki zdrowotnej, kulturalne, sportowe, rekreacyjne, budownictwo komunalne, ogólnodostępne parkingi itp.). Zbycie poprzedzone jest postępowaniem wyjaśniającym (opinie merytorycznych Wydziałów UMK oraz jednostek miejskich) służącym wykluczeniu ich niezbędność do realizacji ww. celów i zadań.

Ponadto sprzedaż nieruchomości z zasobu Gminy w drodze przetargu wymaga co do zasady zgody Rady Miasta Krakowa po wcześniejszym zaopiniowaniu zbycia przez właściwe merytorycznie Komisje Rady Miasta Krakowa.

Przy sprzedaży nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków stosowany jest przetarg ustny nieograniczony, jako tryb zapewniający najpełniejszą transparentność czynności postępowania. Informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży ogłasza się na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa, w prasie i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz dodatkowo w dwutygodniku miejskim Krakow.pl. Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Umowa sprzedaży z osobą ustaloną w przetargu jako nabywca podpisywana jest do 2 miesięcy od przeprowadzenia przetargu. W dniu podpisania aktu notarialnego pełna wylicytowana cena sprzedaży musi znajdować się na rachunku Gminy (niedopuszczalne rozłożenie ceny na raty).

W konsekwencji, sama liczba dokonanych transakcji nie może przesądzać o charakterze prowadzonej polityki gospodarowania nieruchomościami, ani uzasadniać określania jej mianem „masowej wyprzedaży". Dla dokonania takiej oceny konieczne byłoby bowiem wykazanie konkretnych, obiektywnych i weryfikowalnych kryteriów wskazujących na nieprawidłowość podejmowanych działań, czego samo użycie wskazanego, niezdefiniowanego prawnie określenia nie zapewnia.

Podkreślić należy, że zasób nieruchomości lokalowych, którym gospodaruje Gmina Miejska Kraków podlega sukcesywnej analizie. Typowanie pustostanów lokali mieszkalnych do sprzedaży odbywa się przez działający w strukturze Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa zespół, którego celem jest ocena przydatności nieruchomości do dalszego użytkowania, a następnie ich kwalifikacja do wynajęcia w ramach różnych programów mieszkaniowych bądź zbycia. Analiza ww. nieruchomości odbywa się m.in. w oparciu o uzyskane z Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie dane dotyczące stanu technicznego lokalu mającego istotne znaczenie dla możliwości jego dalszego użytkowania i wykorzystania na potrzeby własne Gminy Miejskiej Kraków. Co do zasady do zbycia przeznaczane są nieruchomości, które posiadają jedną lub więcej z niżej wskazanych cech:

- nie nadają się do realizacji potrzeb mieszkaniowych, a ich przystosowanie byłoby technicznie lub ekonomicznie nieopłacalne (np. niespełniające norm wysokości pomieszczeń, doświetlenia, położone w strefie szkodliwego oddziaływania, lokale o dużej powierzchni, niewyposażone w sanitariaty, położone w kondygnacji piwnic itp.)
- są wyłączone z eksploatacji ze względu na zużycie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników lub najbliższego otoczenia wskutek posiadania wad lub uszkodzeń, których naprawa byłaby ekonomicznie nieopłacalna,
- utraciły wartość użytkową lub są technicznie przestarzałe, odbiegające od współczesnych standardów, a ich remont ze względu na konieczność zaangażowania znacznych środków finansowych byłby ekonomicznie nieuzasadniony w relacji do zadań spoczywających na podmiocie publicznym (np. ogrzewane piecami na węgiel, nie podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej),
- znajdują się w stanie poważnie pogorszonym w następstwie ich nieprawidłowego używania lub dewastacji (po pożarze, zalaniu itp.),
- wymagające przeprowadzenia remontu i użytkowania w reżimie wyznaczonym ochroną konserwatorską (remont z zastosowaniem dopuszczonych przez służby ochrony zabytków materiałów i technologii, użytkowanie z uwzględnieniem ograniczeń

np. związanych z koniecznością zachowania polegających ochronie elementów wyposażenia, stolarki drzwiowej, okiennej, zakaz zmiany struktury lokalu, zakaz podziału, zakaz wprowadzania podwieszanych sufitów itp.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności uprzejmie informuję, że decyzje o sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym nie są podejmowane jednostronnie przez Prezydenta Miasta Krakowa, lecz wymagają zgody Rady Miasta Krakowa, która opiniuje każdą sprawę w oparciu o konkretne atrybuty danej nieruchomości i szereg okoliczności popartych wnikliwą analizą. Odpowiedzialność za kształt polityki w tym zakresie jest więc rozłożona pomiędzy organ wykonawczy i stanowiący, a sam proces podlega kontroli i przejrzystym procedurom.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Justyna Habrajska
Dyrektor Magistratu

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
6. Wydział ds. Turystyki
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa