



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.388.2025

Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie kamienicy położonej przy ul. Stradomskiej ■■■, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 22 kwietnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość przy ul. Stradomskiej ■■■/św. Agnieszki ■■■ stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków oraz na przestrzeni lat różnych podmiotów prywatnych, wobec czego podejmowane w odniesieniu do tej nieruchomości działania, w szczególności w zakresie możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości, realizowały wytyczne określone poprzednio w § 10 uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. *w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)*, a następnie 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 Miejska Kraków*.

W przypadku bowiem, gdy w odniesieniu do lokali mieszkalnych złożone zostały przez najemców wnioski o ich nabycie (jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie) oraz spełnione zostały przez tych najemców wszystkie wymogi, Gmina Miejska Kraków winna była w pierwszej kolejności dążyć do pozyskania na swoją rzecz tych lokali - w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości - oraz ewentualnie innych lokali (w sytuacji posiadania wystarczającego udziału) w celu włączenia ich do mieszkaniowego zasobu Gminy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Posiadane przez Gminę Miejską Kraków udziały w nieruchomości nie były zatem przedmiotem sprzedaży, a sposób ich rozdysponowania wynikał z wytyczonych przez Radę Miasta Krakowa ww. uchwałami kierunków działania Gminy i był zgodny z opiniami merytorycznych komisji Rady Miasta Krakowa ds. gospodarowania mieniem i spraw mieszkaniowych, tj. Komisji Rodziny, Polityki Społecznej i Mieszkalnictwa.

Ponadto ww. uregulowania prawne nie rozstrzygają o możliwości dokonywania przez Gminę spłat i dopłat z tytułu zniesienia współwłasności na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Z powyższych względów wniosek Pana Radnego w kwestii pozyskania całej nieruchomości przy ul. Stradomskiej ■■■/św. Agnieszki ■■■ na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności wymagałby przeprowadzenia stosownych analiz w zakresie zasadności przejęcia pozostałego udziału, a także zabezpieczenia środków finansowych na ten cel oraz na potrzeby ewentualnych remontów i bieżącego utrzymania nieruchomości.

Ad 1.

Postępowanie sądowe w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej ul. Stradomskiej ■/św. Agnieszki■ w Krakowie - sygn. akt ■ (aktualnie sygn. akt ■) zostało zainicjowane przez jednego z poprzednich współwłaścicieli wnioskiem złożonym do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny w dniu 26 maja 2017 r.

Zgodnie z regulacjami uchwały nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. w przedmiotowej sprawie uzyskano opinie merytorycznych Komisji Rady Miasta Krakowa ds. gospodarowania mieniem i spraw mieszkaniowych, tj. Komisji Rodziny, Polityki Społecznej i Mieszkalnictwa z dnia 20 listopada 2017 r. (nr 117/2017) oraz Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego z dnia 21 listopada 2017 r. (nr 841/17). W postępowaniu sądowym zatem Gmina Miejska Kraków zaprezentowała stanowisko, zgodnie z którym wskazała do pozyskania w pierwszej kolejności 4 lokale mieszkalne, oraz ewentualnie inne lokale w celu włączenia ich do mieszkaniowego zasobu Gminy i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (ww. opinie przekazuję w załączniku).

W toku prowadzonego przez sąd postępowania, wykonane zostały przez biegłego sądowego 4 opinie, tj. w dniu 10 lipca 2018 r., 17 września 2021 r., 16 grudnia 2021 r. i 30 października 2024 r. w zakresie ustalenia możliwych do wyodrębnienia lokali wraz z wyliczeniem udziałów związanych z projektowanymi lokalami w częściach wspólnych, przy uwzględnieniu zakresu wymaganych prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia samodzielnych lokali, a w ostatniej wersji opracowanie stanowi pełen projekt ustanowienia ostatecznej odrębnej własności lokali z uwzględnieniem aktualnego kształtu lokalu LU 3, który został w międzyczasie poddany przebudowie.

W styczniu 2025 r. nastąpiła zmiana uczestników postępowania, a w miejsce wnioskodawcy wstąpiła spółka HD7 sp. z o.o. Aktualnie współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości pozostaje Gmina Miejska Kraków w 89/128 częściach (69,53%) i w pozostałych częściach, tj. 39/189 częściach (30,47%) ww. Spółka, która przychyliła się do możliwości przyznania Gminie Miejskiej Kraków wskazanych 4 lokali mieszkalnych, wnosząc jednocześnie o przejęcie pozostałych lokali za stosowną dopłatą na rzecz Gminy.

Z uwagi na nowe rekomendacje Rady Miasta Krakowa w zakresie zasadności podejmowania działań zmierzających do powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, pismem z dnia 11 kwietnia 2025 r. skierowanym do pełnomocnika procesowego Gminy Miejskiej Kraków zwrócono się o modyfikację prezentowanego dotychczas stanowiska, poprzez wskazanie do przejęcia, w ramach posiadanego przez Gminę udziału, wszystkich 11 lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. Stradomskiej ■/św. Agnieszki■ w Krakowie.

Ad 2.

Z informacji przekazanych przez pełnomocnika reprezentującego Gminę Miejską Kraków w tym postępowaniu wynika, że w odpowiedzi na wniosek o zniesienie współwłasności, złożył on pismo przygotowawcze, w którym przedstawił stanowisko wskazując, że wnioski o wykup lokali złożyli najemcy mieszkań oznaczonych nr ■, spośród których najemcy 4 lokali legitymowali się tytułami prawnymi pochodzącymi pierwotnie od organu lub sądu i spełnili wymogi uchwały nr L/654/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. Z powyższych względów wstępnie Gmina Miejska Kraków domagała się przyznania na wyłączną odrębną własność ww. 4 lokali mieszkalnych, zgodnie z dotychczasową polityką Gminy w tym zakresie.

Stanowisko procesowe Gminy Miejskiej Kraków ze względu na wskazane w Ad 1. okoliczności uległo modyfikacji i pismem z dnia 17 kwietnia 2025 r. (wysłanym w dniu 18 kwietnia 2025 r.) pełnomocnik zwrócił się do sądu o pozyskanie na rzecz Gminy kolejnych lokali mieszkalnych. Aktualnie zatem Gmina domaga się przejęcia na wyłączną własność w ramach posiadanego udziału, wszystkich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Stradomskiej ■/św. Agnieszki ■ w Krakowie. W załączniku przekazuję kopie ww. pism procesowych, w których wyrażone zostało stanowisko Gminy odnoszące się do przyznania jej na wyłączną własność określonych lokali. Pozostałe akta podręczne sprawy, znajdujące się w dyspozycji pełnomocnika Gminy, a składające się z dwóch segregatorów, z uwagi na ich obszerność i – w ocenie pełnomocnika – brak związku z treścią interpelacji, nie zostały załączone.

Ad 3.

W kontekście stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dotychczas nie stwierdzono istnienia podstaw do kwestionowania wpisów w zakresie wysokości udziałów przysługujących Gminie Miejskiej Kraków, jak również jej poprzednikowi prawnemu – Skarbowi Państwa. Gmina Miejska Kraków stała się współwłaścicielem tej nieruchomości w udziale 89/128 części w drodze komunalizacji udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa przejętego w drodze tzw. przemilczenia w oparciu o przepisy dekretu z dnia 8 marca 1946 r. *o majątkach opuszczonych i ponemieckich*. Ustalono, iż odszkodowanie wypłacone spadkobierczyni jednej ze współwłaścielek za udział 13/128 części, na podstawie Układu między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącym roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych z dnia 16 lipca 1960 r., odnosiło się do tej właśnie części udziału, który stał się własnością Skarbu Państwa na wyżej powołanej, innej podstawie prawnej, czyli przez przemilczenie.

Niezależnie od powyższego informuję, iż Miasto podejmowało próby pozyskania pozostałych udziałów stanowiących uprzednio własność osób fizycznych w tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 172 *Kodeksu cywilnego*, tj. w drodze zasiedzenia. Jednakże prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. akt ■ oddalono apelację Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Krakowa od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Cywilny z dnia 10 września 2012 r. sygn. akt ■ oddalającego wniosek w tej sprawie. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014 r. sygn. akt ■ odmówił natomiast przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej złożonej na ww. rozstrzygnięcie.

Ad 4 i 5.

W związku z planowaną przez spółkę HOWELL INVESTMENT GROUP Sp. z o.o. inwestycją na nieruchomości położonej przy ul. Stradomskiej ■ w Krakowie, Gmina Miejska Kraków reprezentowana przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wraz z ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości w dniu 8 listopada 2019 r. zawarła porozumienie, które uregulowało m.in. kwestie monitorowania stanu technicznego budynku usytuowanego przy ul. Stradomskiej ■/św. Agnieszki ■ w Krakowie w zakresie modernizacji przewodów wentylacyjnych (nadbudowy kominów) oraz zasad odpowiedzialności za szkody. W ramach porozumienia ww. Spółka zobowiązała się również do partycypowania w kwocie 200 000 zł w koszcie wykonania dla budynku położonego przy ul. Stradomskiej ■/św. Agnieszki ■

w Krakowie prac związanych z budową przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC S.A., montażem instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej we wszystkich lokalach znajdujących się w ww. budynku. W załączniku przesyłam skan ww. porozumienia oraz notatkę ze spotkania poprzedzającą jego podpisanie. Ponadto ze współwłaścicielami prowadzona była korespondencja w związku z koniecznością przyjęcia ustaleń w przedmiocie wymiany stolarki w jednym z lokali użytkowych (ww. pisma przekazuję w załączniku).

Ponadto informuję, iż w Wydziale Architektury i Urbanistyki toczyły się 2 postępowania dotyczące między innymi modernizacji instalacji wentylacyjnej w budynku przy ul. Stradomskiej [REDAKTED]/św. Agnieszki [REDAKTED] w Krakowie.

Pierwsze z nich pod sygnaturą AU-01-3.6740.1.167.2018.JUR w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku o funkcji zamieszkania zbiorowego (hotel) z usługami w parterze, garażem podziemnym, wewnętrzną stacją trafo i instalacjami wewnętrznymi: wod-kan - c.o./ mpec/, elektryczną, wentylacją mechaniczną, wyburzeniem muru na dz. nr 112 obr. 3 Śródmieście przy ul. św. Agnieszki [REDAKTED] w Krakowie wraz z budową zjazdu z działki drogowej nr 166 na działkę nr 112 obr. jw. oraz nadbudowę kominów w kamienicy przy ul. św. Agnieszki [REDAKTED] na dz. nr 113 obr. 3 - Śródmieście* zostało zakończone wydaniem w dniu 13 września 2018 r. decyzji o umorzeniu postępowania z uwagi na wycofanie wniosku przez inwestora.

Ponadto na wniosek HOWELL sp. z o.o. ESTATES Sp. k. prowadzone było pod sygnaturą AU-01-2.6740.2.1301.2019.JUR postępowanie w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Przebudowa i nadbudowa kamienicy frontowej przy ul. Stradomskiej [REDAKTED] wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (hotel), rozbudowa o windę zewnętrzną, dwie oficyny boczne i budynek frontowy od strony ul. św. Agnieszki wraz z podpiwniczeniem i wydzieleniem stacji trafo w budynku, budowa, przebudowa i rozbudowa instalacji wewnętrznych (elektr., teletechn., wod-kan-gaz-c.o.) wraz z wykonaniem instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wyburzeniem muru na dz. nr 112 obr. 3 - Śródmieście, nadbudowa kominów w kamienicy przy ul. Stradomskiej [REDAKTED] / ul. św. Agnieszki [REDAKTED] w Krakowie usytuowanej na dz. nr 113 obr. 3 - Śródmieście w Krakowie*. Przedmiotowe postępowanie zostało zakończone wydaniem w dniu 18 grudnia 2019 r. decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla ww. zamierzenia inwestycyjnego. Od przedmiotowej decyzji zostały złożone odwołania. Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 2 kwietnia 2020 r., znak: WI-I.7840.3.4.2020.EM utrzymał ww. decyzję udzielającą pozwolenia na budowę w mocy. Na decyzję Wojewody Małopolskiego zostały złożone skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, które wyrokiem z dnia 29 stycznia 2021 r. sygn. akt [REDAKTED] oddalono.

Ad 6.

W załączniku przekazuję zestawienie przychodów i kosztów za okres od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 28 lutego 2025 r. dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Stradomskiej [REDAKTED]/św. Agnieszki [REDAKTED] w Krakowie.

Ad 7.

Odnosząc się do związków powołanego przez Pana Radnego postępowania prokuratorskiego z ewentualnymi nieprawidłowościami w przedmiocie stanu własności nieruchomości położonej przy ul. Stradomskiej [REDAKTED]/św. Agnieszki [REDAKTED] w Krakowie wyjaśniam, że z akt sprawy nie wynika, aby kwestionowana była prawdziwość dokumentów i ocena wiarygodności ujawnionych na ich podstawie stosownych wpisów w księdze wieczystej

prowadzonej dla tej nieruchomości w zakresie wysokości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Akta sprawy zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jak również dokumentacja zgromadzona przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie były przedmiotem zainteresowania organów ochrony prawnej i nie podlegały udostępnieniu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Mieszkalnictwa
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Biuro Architekta Miasta
6. Wydział Architektury i Urbanistyki
7. Pełnomocnik Prezydenta ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. Aa

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych;
na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;
jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]