PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.327.2024

Kraków, 01 SIE 2024

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie możliwości wprowadzenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w planie ogólnym gminy zakazów dla lokalizowania inwestycji mieszkaniowych najmu instytucjonalnego na terenach przeznaczonych pod usługi, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 25 lipca 2024 r., uprzejmie informuję.

Zakres przedmiotowy aktów planowania przestrzennego wymienionych w interpelacji jest ściśle i wyczerpująco określony przez przepisy zawarte w aktach prawnych o randze ustawy. Podstawowym aktem prawnym określającym ww. kwestię jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Wnikliwa analiza przepisów tego aktu ustawodawczego prowadzi do konkluzji, że potencjalne regulacje odnoszące się do najmu instytucjonalnego nie stanowią materii planistycznej. Najem instytucjonalny znajduje bowiem umocowanie na gruncie przepisów Rozdziału 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i jest stosunkiem prawnym ze sfery prawa cywilnego, natomiast akty planowania przestrzennego zawierają katalog normatywny o charakterze administracyjnym, a zatem są składową zupełnie innej gałęzi prawa.

Ponadto w ewidencji gruntów i budynków nie występuje kategoria budynku przeznaczonego pod najem instytucjonalny. Dane o budynkach opisuje się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. z 2024 r. poz. 219), gdzie w § 18 zapisano, że daną ewidencyjną dotyczącą budynku jest cyt. *„rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej”*. Zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych dostępną na stronach GUS budynkom nie przypisano takiej „grupy”, „podgrupy” lub „rodzaju” jak „najem instytucjonalny”.

Zgodnie z art. 19f ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

Umowny (obligacyjny) charakter tego stosunku prawnego wskazuje, że mamy do czynienia ze stosunkiem cywilnoprawnym niewystępującym w katalogach komponentów aktów planowania przestrzennego, których dotyczy interpelacja. W związku z powyższym należy stwierdzić, że organy gminy nie posiadają narzędzi prawnych służących regulacji najmu instytucjonalnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy też planie ogólnym gminy.

Odnosząc się natomiast do podniesionej przez Pana Radnego kwestii działań organów nadzoru budowlanego informuję, że w razie powzięcia wątpliwości co do legalności prowadzonych, czy też już wykonanych na terenie Krakowa robót budowlanych właściwym organem nadzoru pierwszej instancji jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, ul. Wielicka 28A, 30-522 Kraków. Do podstawowych obszarów działania tego organu należą:

- kontrola prowadzonych robót budowlanych,
- w razie stwierdzenia nieprawidłowości - prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach robót budowlanych,
- kontrola stanu technicznego obiektów i ich bezpiecznego użytkowania,
- w razie stwierdzenia nieprawidłowości - prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawach stanu technicznego obiektów i ich bezpiecznego użytkowania,
- katastrofy budowlane,
- przyjmowanie obiektów budowlanych do użytkowania,
- egzekucja decyzji i postanowień wydawanych w naszych sprawach.

Natomiast w kwestii dotyczącej samowolnej zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, a równocześnie nie dotyczy zmiany w zagospodarowaniu terenu:

- jednorazowej, trwającej do roku, albo
- dotyczącej obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,

właściwe działania podejmuje Prezydent Miasta Krakowa, działając za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki. W takim przypadku organ ten może wydać decyzję, w której nakaże właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki
5. Zespół Radców Prawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa