

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA  
KRAKOWA  
SEKRETARIAT

wpłynęło  
dnia: 2022 -09- 28

Nr .....

Podpis .....

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...)\*, na działanie Prezydenta Miasta Krakowa opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie którego rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga (...) \* dotyczy decyzji Prezydenta Miasta Krakowa o organizacji przetargu ustnego nieograniczonego na lokal (...) \* przy ul. Miodowej 22 w Krakowie.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że decyzja administracyjna może być wydana wyłącznie w takiej sprawie, która jest sprawą administracyjną, a ponadto przepis prawa przewiduje załatwienie tej sprawy przez organ administracji w formie decyzji. W drodze decyzji administracyjnej nie są załatwiane sprawy, w których organ administracji podejmuje działania z uwagi na swoje uprawnienia prawodawcze lub też podejmuje działania z uwagi na swoje uprawnienia właścicielskie.

W świetle powyższego należy zwrócić uwagę, że w niniejszej sprawie statutowe organy Gminy Miejskiej Kraków gospodarujące mieniem podmiotu publicznego działały w imieniu jednostki samorządu terytorialnego, jako podmiotu stosunków cywilnoprawnych. Sposób działania organów Gminy Miejskiej Kraków jako właściciela nieruchomości, czyli sfery której dotyczy skarga, wyznaczają przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.). Na ich podstawie do właściwości rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym m.in. określających zasady zbywania nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), zaś wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy (art. 30).

Na podstawie uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (t.j. uchwała nr LXII/1359/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r.), wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze przetargu należy do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa, z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku wyrażenia przez Radę Miasta Krakowa woli zbycia nieruchomości, Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia przeznacza nieruchomość do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste. Wykaz nieruchomości stanowiący załącznik do zarządzenia i będący jego integralną częścią, podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 na okres 21 dni oraz zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej. Osoby, którym zgodnie z uchwałą nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (t.j. uchwała nr LXII/1359/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r.), przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, mogą złożyć wniosek o jej nabycie w terminie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu. Po upływie sześciu tygodni od dnia wywieszenia wykazu, w przypadku gdy nie wpłynęły wnioski o skorzystaniu z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości - ogłasza się przetarg.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) obowiązującą zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, w tym również niezasiedlonych lokali mieszkalnych, w drodze przetargu. Tryb ten jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami oraz efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej

użyteczności społecznej (art. 12 ww. ustawy). Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans nabycia nieruchomości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji.

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr LXXII/2066/21 z dnia 17 listopada 2021 r. wyraziła zgodę na zbycie lokalu nr (...) \* przy ul. Miodowej 22 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, a następnie Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 3 703/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. przeznaczył przedmiotowy lokal do sprzedaży. W wykonaniu przywołanego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, 28 czerwca 2022 r. przeprowadzony został przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż ww. lokalu mieszkalnego, który zakończył się wynikiem negatywnym.

Odnosząc się do kwestii wad ww. lokalu mieszkalnego, jak również braku możliwości korzystania z sąsiadującego z nim lokalu mieszkalnego nr (...) \*, w przypadku sprzedaży pustostanu nr (...) \* Prezydent poinformował, że sprzedaż nieruchomości w przetargu każdorazowo jest poprzedzona postępowaniem wyjaśniającym, prowadzonym przez Wydział Skarbu Miasta, mającym na celu zgromadzenie dokumentacji i informacji odnośnie stanu prawnego, stanu faktycznego oraz warunków technicznych umożliwiających zagospodarowanie zbywanej nieruchomości.

W ramach czynności przygotowujących sprzedaż przedmiotowego lokalu uzyskano dokumentację konieczną do ustanowienia odrębnej własności lokalu, tj. wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa zaświadczenie z 6 sierpnia 2010 r. stwierdzające, że lokal mieszkalny oznaczony nr (...) \* jest lokalem samodzielnym w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Integralną częścią zaświadczenia był załącznik graficzny – rzut lokalu mieszkalnego nr (...) \*, obrazujący strukturę, powierzchnię poszczególnych pomieszczeń lokalu, opatrzony podpisem uprawnionego architekta oraz pieczęcią Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK. Zgodnie z przywołaną dokumentacją inwentaryzacyjną, przedmiot sprzedaży stanowił lokal mieszkalny, składający się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki i jako lokal spełniający kryteria samodzielności, mógł być zagospodarowany niezależnie od lokali z nim sąsiadujących.

Odnosząc się do poruszonej w wystąpieniu Skarżącej kwestii wartości zabytkowej nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Miodowej 22 w Krakowie oraz wydanych wytycznych konserwatorskich dla lokalu mieszkalnego nr (...) \*, Prezydent poinformował, że w toku prowadzonych czynności ustalono, że omawiana nieruchomość - ze względu na walory architektoniczne, urbanistyczne i kulturowe - ujęta jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Budynek nr 22 leży w granicach układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 18 lipca 2011 r. (nr A - 1273/M). Ponadto ww. nieruchomość usytuowana jest na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta” (zarządzenie Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r.).

Uwzględniając powyższe okoliczności, Wydział Skarbu Miasta wystąpił do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o określenie wytycznych konserwatorskich na potrzeby sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) \*. Na podstawie przeprowadzonych oględzin lokalu, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wydał zalecenia konserwatorskie, dodatkowo wskazując, że ww. organ nie wnosi zastrzeżeń do planowanej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) \* w postępowaniu przetargowym, przy uwzględnieniu wydanych wytycznych konserwatorskich. W skazane wytyczne dla lokalu mieszkalnego nr (...) \* nie zawierają zakazu wyciszenia ścian we wchodzących w jego skład pomieszczeniach, a jedynie w celu utrzymania autentycznego charakteru wnętrza zalecana jest w maksymalnym stopniu ochrona tynków, wyklucza się zatem wprowadzenie gładzi gipsowych.

*Alu -*

W związku z wystąpieniem Skarżącej (...)\*, skierowanym 2 maja 2022 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków oraz do Wydziału Skarbu Miasta UMK, dotyczącym odkrycia w budynku przy ul. Miodowej 22 na ścianach i stropach zabytkowych malowideł ściennych, zwrócono się do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska, czy dokonane w budynku odkrywki mają wpływ na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...)\*. Organ konserwatorski pismem z 9 maja 2022 r. poinformował, że przywołany wniosek nie ma wpływu na planowaną sprzedaż pustostanu w przedmiotowym budynku, a zarazem zawarł sugestię, że z uwagi na odsłonięte dekoracje, w uzupełnieniu do uprzednio wydanych wytycznych konserwatorskich należy w protokole z przetargu oraz w umowie sprzedaży zamieścić dodatkowe zalecenia odnośnie możliwości prowadzenia prac, polegających na wymianie instalacji, skuwaniu tynków i wykonaniu nowych powłok malarskich, przy czym prace te mogą być wykonane wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków i pod nadzorem konserwatorskim.

Uwzględniając powyższe okoliczności uznać należy, że w ramach prowadzonych czynności zmierzających do zbycia ww. lokalu mieszkalnego zostały przeanalizowane przez uprawniony organ przesłanki i uwarunkowania dotyczące przedmiotowej nieruchomości, w tym objęcia nieruchomości ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Odnosząc się do zarzutu przekazania przez Wydział Skarbu Miasta UMK nieprawdziwych informacji odnośnie możliwości wykorzystania przedmiotowego lokalu wyłącznie na cele mieszkalne, wobec propozycji pozostawienia lokalu w zasobach Gminy i jego przeznaczenia na cele muzeum, Prezydent poinformował, że przedmiotem postępowania w sprawie sprzedaży była nieruchomość, której funkcja i cechy wynikają ze zgromadzonych dokumentów. Informacje udzielone w ramach postępowania w Wydziale Skarbu Miasta opierały się na tych dokumentach i nie można zgodzić się z zarzutem, że były nieprawdziwe.

Niezależnie od powyższego Skarżącej umożliwiono wyrażenie swoich postulatów podczas spotkania zorganizowanego 30 maja 2022 r. w gabinecie Pana Bogusława Kośmidera - Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa ds. Obsługi Mieszkańców. Na spotkaniu, w którym uczestniczyli również przedstawiciele Wydziału Skarbu Miasta, Wydziału Mieszkalnictwa, Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Kultury, omówiono istotne aspekty zagospodarowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w szerszym kontekście. Stan techniczny lokalu wymagający kapitalnego remontu powoduje bowiem konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych w celu przystosowania lokalu do ewentualnego zagospodarowania. Podobnie przedstawia się sprawa konieczności pilnych nakładów na części wspólne budynku. Analizie należałoby poddać także dopuszczalność lokalizowania instytucji kultury i dopuszczalności realizowania funkcji muzealnej w obiektach o przeznaczeniu mieszkalnym. Problematiczne wydaje się przeznaczanie do funkcji muzealnej lokalu mieszkalnego położonego na 2 piętrze budynku mieszkalnego w kontekście ogólnodostępności przyszłej placówki kultury dla zwiedzających i organizacji dodatkowych przedsięwzięć popularyzatorskich, co stanowiłoby obciążenie i niedogodności dla mieszkańców kamienicy. Ponadto przeznaczenie lokalu mieszkalnego pod siedzibę muzeum wymagałoby przeprowadzenia analizy możliwości zmiany sposobu użytkowania lokalu z mieszkalnego na lokal użytkowy. Muzeum dostępne dla osób postronnych spoza Wspólnoty Mieszkaniowej generowałoby nie tylko istotną uciążliwość dla członków wspólnoty mieszkaniowej, ale również powodowałoby większe obciążenie eksploatacyjne i techniczne części wspólnych budynku.

Jak ustalono, Skarżąca została poinformowana, że nie ma podstaw do przekazania lokalu nr (...)\*, położonego przy ul. Miodowej 22, na potrzeby (...)\*.

Należy bowiem zwrócić uwagę, że miasto Kraków jest organizatorem lub współorganizatorem dla 28 instytucji kultury, w tym dla 6 wielooddziałowych muzeów.

Co istotniejsze, w treści skargi Skarżąca wskazała, że proponowane muzeum prowadzone mogłoby być w formie organizacji pożytku publicznego, a zatem nie stanowiłoby miejskiej instytucji kultury.

Odnosząc się natomiast do tematyki, której muzeum byłoby poświęcone, Prezydent zaznaczył, że oddział Muzeum Krakowa - Stara Synagoga przy ul. Szerokiej 24 od lat zajmuje się upowszechnianiem historii i wiedzy o tradycji krakowskich Żydów. Co więcej, Gmina Miejska Kraków planuje we współpracy z Gminą Wyznaniową Żydowską utworzenie miejsca pamięci dokumentującego wielowiekowe związki całej społeczności żydowskiej z Krakowem.

W świetle powyższych okoliczności należy stwierdzić, że w ramach prowadzonych czynności zmierzających do zbycia wskazanego na wstępie lokalu mieszkalnego uwzględniono uwarunkowania dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Ponadto dołożono wszelkich starań, aby pomimo zmiany właściciela lokalu zapewnić nieruchomości ochronę konserwatorską. Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając zarazem zasady prawidłowej gospodarki mieniem publicznym.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

  
W imieniu Komisji