

OPINIA NR 69/2022 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 21 października 2022 r.

do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków - druk nr 3005.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074 oraz z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie z uwagą projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Kluby Radnych: Platforma-Koalicja Obywatelska i Przyjazny Kraków w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków - druk 3005.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały Klubów Radnych: Platforma-Koalicja Obywatelska i Przyjazny Kraków w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków zawiera propozycję zmian uszczegółwiających procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych.

W § 6 dopisane zostały dodatkowe jednostki redakcyjne, ustępy 5-7, cyt.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych jest każdorazowo poprzedzona analizą możliwości wykorzystania danego lokalu dla realizacji zadań gminy w obszarze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w ramach istniejących programów i realizowanych zadań.
6. Do zbycia przeznacza się:
 - lokale w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zmianami),
 - lokale mieszkalne będące jednymi z ostatnich mieszkań stanowiącymi własność gminy we wspólnocie,
 - lokale mieszkalne składające się z więcej niż dwóch pokoi,
 - lokale niespełniające ww. warunków, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).
7. Opiniowanie projektów uchwał w sprawie zbycia nieruchomości przez komisję merytoryczną Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym jest poprzedzone możliwością wizji lokalnej tej nieruchomości przez członków ww. komisji.

Podniesienie do rangi zasady analizy możliwości wykorzystania lokalu do zadań gminy (ust. 5 projektu) należy ocenić pozytywnie tym bardziej, że odzwierciedla realizowane w praktyce działania w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem lokali komunalnych. Aprobując dodane

w projekcie klauzule proponuje się dopisanie w § 6 ust. 6 tiret pierwsze po słowach „wpisane do rejestru zabytków” słów „lub ewidencji zabytków” w świetle niżej przedstawionych okoliczności.

Zgodnie z definicją ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 840) zabytkiem nieruchomym jest nieruchomości, jej część lub zespół nieruchomości stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Zgodnie z treścią art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wymaga pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków lub na obszarze wpisanym do tej ewidencji. Jak stanowi przepis art. 9 odnoszący się do procedury uzyskania zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską, konieczna jest pozytywna opinia wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa.

W piśmiennictwie przedmiotu zauważa się, że „gminna ewidencja zabytków zyskała w istocie status nienazwanej prawnej formy ochrony zabytków” (P. Antoniak, M. Cherka (w:) M. Cherka (red.), *Ustawa o ochronie...*, s. 126). Jak wywiódł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia VII SA/Wa 2652/12 z dnia 3 lipca 2013 r. *Przy prowadzeniu ewidencji m.in. gminnych należy mieć na uwadze przepis art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków, zawierający ustawową definicję zabytku. Zabytkiem co podkreślić należy, jest rzecz ruchoma lub nieruchoma, której wartości historyczne, naukowe lub artystyczne są wyższe niż przeciętne (...) do ewidencji powinny zostać wpisane jedynie te obiekty, które ze względu na posiadane wartości historyczne, naukowe lub artystyczne zasługują na zachowanie, przy czym nie ulega wątpliwości, że posiadanie takich walorów nie może być z góry zakładane, lecz winno być poprzedzone ekspertyzą czy badaniami.*

Krajową i wojewódzką ewidencję zabytków prowadzą odpowiednio Generalny i Wojewódzki Konserwator Zabytków. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków nieruchomych z terenu gminy. W myśl art. 21 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy.

Zgodnie z omówieniem zasad ochrony zabytków opublikowanym na stronie podmiotowej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie: www.wuoz.malopolska.pl *W wojewódzkiej ewidencji zabytków powinny się znaleźć wszystkie zabytki znajdujące się na terenie objętym zakresem właściwości danego wojewódzkiego konserwatora zabytków. (...) Rejestr opiera się na zasadzie wyboru, która oznacza, że historyczny obiekt proponowany do indywidualnej ochrony konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków w celu jego zachowania powinien mieć wartości wyższe wobec innych obiektów tego samego typu i ponadprzeciętne. Dzięki wojewódzkiej ewidencji zabytków, która odzwierciedlać powinna cały zasób zabytkowy na danym terenie, można umiejscowić dany obiekt we właściwym miejscu w hierarchii wartości obiektów historycznych. (...) Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków powinny zostać uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte: zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, inne zabytki nieruchome*

wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Mając na względzie ww. regulacje dotyczące zabezpieczenia i utrzymania zabytku odnoszące się nie tylko do obiektów ujętych w rejestrze zabytków, ale również w ewidencji zabytków niezbędne wydaje się rozszerzenie brzmienia proponowanego przepisu.

Wobec powyższego opiniuję pozytywnie z uwagą projekt uchwały w *sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* według druku nr 3005.