



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2646.2017

Kraków,

2017-06- 1 2

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie Parku Młynówka Królewska, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 maja 2017 r., uprzejmie informuję.

Na wniosek osoby prawnej złożony do Urzędu Miasta Krakowa w 2011 r. zostało wszczęte postępowanie wyjaśniające w zakresie możliwości sprzedaży działki nr 239/21 obr. 49 Krowodrza będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków. Postępowanie to zostało jednak zawieszone do czasu uchwalenia i wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z chwilą wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska - Zygmunta Starego”, przyjętego uchwałą nr LVIII/776/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r., który przeznaczył nieruchomość pod zabudowę usługową - U.1, sprawa jej zagospodarowania została skierowana do zaopiniowania przez merytoryczne wydziały oraz jednostki miejskie. Z uwagi na negatywną opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, wynikającą ze stanowiska Rady Dzielnicy VI, sprawa sprzedaży działki nr 239/21 nie była kontynuowana.

Wyżej wymieniona działka powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 239/3, która została pozyskana do gminnego zasobu w 1999 r. w drodze pierwokupu, przysługującego Gminie Miejskiej Kraków na podstawie art. 109 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. z późn. zm.). Decyzją z 15 października 1999 r. zatwierdzony został podział działki nr 239/3 na działkę nr 239/20 o powierzchni 0,0583 ha, przeznaczoną pod planowany Park Młynówka Królewska oraz nr 239/21 o pow. 0,2320 ha, pozostającą poza zakresem parku.

W dniu 2 grudnia 2016 r. wpłynął kolejny wniosek (osoby fizycznej) dotyczący sprzedaży działki nr 239/21. Sprawa sprzedaży w drodze przetargu działki nr 239/21 skierowana została do zaopiniowania do Rady i Zarządu Dzielnicy VI, która 9 lutego 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/266/2017 negatywnie opiniując zbycie w drodze przetargu działki nr 239/21 w obrębie 49 Krowodrza.

Pismem z dnia 31 stycznia 2017 r. [REDAKCYJNA] wystąpił z propozycją zamiany przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego działek nr 239/22 o pow. 0,0734 ha oraz nr 239/26 o pow. 0,0764 ha obr. 49 Krowodrza, za nieruchomość składającą się z działki nr 239/21 o pow. 0,2320 ha obr. 49 Krowodrza, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków.

Należy podkreślić, iż rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków musi być dokonywane z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarki mieniem w samorządzie. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zamiana nieruchomości, która uregulowana jest w art. 15 ww. ustawy, stanowi szczególny tryb dysponowania gruntami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i jest jednym z wyjątków od obowiązującej w ustawie zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy *„W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości”*, jednakże umowa zamiany co do zasady zakłada ekwiwalentność świadczenia.

Z informacji uzyskanych w toku przeprowadzonego postępowania, nieruchomości będące przedmiotem wniosku podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Młynówka Królewska - Zygmunta Starego”, zgodnie z którym działka nr 239/26 i część działki nr 239/22 znajdują się w terenach zieleni urządzonej - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym - Zpo.6, natomiast pozostała część działki nr 239/22 położona jest w terenach zieleni urządzonej – publicznie dostępny park miejski - ZPp.4.

Należy wskazać, iż ze względu na znaczną różnicę powierzchni nieruchomości oraz wartości nieruchomości wskazanych we wniosku ewentualna zamiana prawa użytkowania wieczystego działek nr 239/22 i 239/26 o łącznej powierzchni 0,1498 ha -przeznaczonych pod tereny zielone na działkę nr 239/21 o pow. 0,2320 ha - przeznaczoną pod budownictwo usługowe nie byłaby ekwiwalentna (wiązałaby się z koniecznością dopłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty wielokrotnie przewyższającej wartość prawa użytkowania wieczystego działek nr 239/22 i 239/26). Ponadto nabyciem działki nr 239/21 oprócz Pana Krzysztofa Majerczaka zainteresowany jest też inny podmiot prywatny, w związku z czym poinformowano wnioskodawcę, że ww. nieruchomość zostanie przeznaczona do zbycia w trybie przetargu.

Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy w art. 12 powołanej ustawy obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako: racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu. Nie można bowiem pominąć faktu, że zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. Nadmieniam, że w stosunku do przeważającej liczby terenów przeznaczonych pod zainwestowanie do Urzędu Miasta Krakowa kierowane są wnioski podmiotów prywatnych zainteresowanych ich nabyciem. W przypadku zainteresowania pozyskaniem nieruchomości przez więcej niż jeden podmiot nie stosuje się trybu bezprzetargowego i informuje się wnioskodawców o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia w trybie przetargu. Działanie takie ma na celu zapewnienie możliwości nabycia nieruchomości przez każdego z zainteresowanych.

Przedstawiając powyższe uprzejmie informuję, że skierowana przez [REDAKTURA] propozycja dokonania zamiany prawa użytkowania wieczystego działek nr 239/22 o pow. 0,0734 ha oraz nr 239/26 o pow. 0,0764 ha obr. 49 Krowodrza, za nieruchomość składającą się z działki nr 239/21 o pow. 0,2320 ha obr. 49 Krowodrza, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków nie może zostać pozytywnie rozpatrzona.

Jednocześnie informuję, że mając na uwadze, iż działki nr 239/22 i 239/26 obr. 49 Krowodrza, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wchodzą w zakres parku Młynówka Królewska, pismem z 8 maja 2017 r. zaproponowano [REDAKCYJA] nabycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości za łączną kwotę 287.721 zł, w tym 270.246 zł za grunt i 17.475 zł za składniki budowlane. Wartość przedmiotowych działek przyjęto w oparciu o wyceny, sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa. Jednocześnie poinformowano [REDAKCYJA] iż nabycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości będzie możliwe w sytuacji: akceptacji proponowanych warunków transakcji, zwolnienia działek nr 239/22 i 239/26 z obciążeń hipotecznych, tj. przeniesienia ich do nowej księgi wieczystej bez obciążeń) oraz usunięcia istniejących ogrodzeń na ww. działkach. Dotychczas [REDAKCYJA] nie przesłał do Urzędu Miasta Krakowa stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W kwestii dotyczących zwrotu działki nr 239/21 obr. 49 Krowodrza w trybie art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uprzejmie informuję, iż dotychczas do Urzędu Miasta Krakowa nie został złożony wniosek w przedmiotowej sprawie. Należy jednak podkreślić, iż postępowanie tego rodzaju w stosunku do przedmiotowej działki nie mogłoby być prowadzone z uwagi na fakt, iż ustawodawca nie objął możliwością zwrotu nieruchomości nabytych w ramach realizacji prawa pierwokupu przez gminę. Nieruchomości takie nie mieszczą się bowiem w ustawowym pojęciu nieruchomości wywłaszczonych, a osoba która je zbyła nie może być uważana za poprzedniego właściciela w rozumieniu ustawy.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa

[wylączenie 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]