



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3303/LXXXIV/09

Kraków,

24. LIS. 2009

**Pani
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie braku wszczęcia postępowania w sprawie naliczania dodatkowej opłaty rocznej za niezagospodarowanie nieruchomości gminnej będącej w użytkowaniu wieczystym firmy „KING-SKÓR”, zgłoszoną na LXXXIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 4 listopada 2009 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 października 2006 r. nr GS-09.AN.3200-3-15/03 została ustalona współużytkownikom wieczystym - Panom Leszkowi Kałafutowi i Stanisławowi Kałafutowi (wspólnikom Spółki „KING-SKÓR”) dodatkowa opłata roczna za rok 2006 w wysokości 10% wartości nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 322/31 o pow. 21678 m², położonej w obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie – z tytułu niedotrzymania terminów zabudowy tej nieruchomości. Jednocześnie w decyzji orzeczono, że opłata za każdy następny rok niedotrzymania terminów rozpoczęcia lub zakończenia zabudowy przedmiotowej nieruchomości będzie podlegać zwiększeniu o dalsze 10% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok.

Od decyzji tej w dniu 8 listopada 2006 r. odwołanie złożyli Panowie Stanisław Kałafut i Leszek Kałafut (wspólnicy Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług „KING-SKÓR” spółka cywilna w Krakowie). Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 5 marca 2007 r. nr SKO.72/5531/06/GN została utrzymana zaskarżona decyzja w mocy. Ustalenia, dokonane przez organ I instancji w sposób prawidłowy Samorządowe Kolegium Odwoławcze przyjęło za własne. Następnie wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 lutego 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 543/07 stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji SKO i poprzedzającej ją decyzji organu I instancji w części objętej punktem 3 decyzji z dnia 23 października 2006 r., dotyczącym zwiększania dodatkowej opłaty rocznej o dalsze 10% wartości nieruchomości gruntowej za każdy następny rok niedotrzymania terminów rozpoczęcia lub zakończenia zabudowy przedmiotowej nieruchomości. W pozostałym zakresie skarga Pana Stanisława Kałafuta i Pana Leszka Kałafuta - wspólników Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług „KING-SKÓR” spółka cywilna w Krakowie została oddalona, bowiem zarzuty skargi w ocenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Od wyżej opisanego orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Krakowie złożył w dniu 21 kwietnia 2008 r. pełnomocnik użytkowników wieczystych. Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2009 r. sygn. akt I OSK 843/08 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił tę skargę.

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2009 r. nr GS-09-1.JB.3200-3-5/09 zostało wszczęte postępowanie administracyjne zmierzające do ustalenia dodatkowych opłat rocznych za 2007 r., 2008 r. i 2009 r., obciążających Pana Stanisława Kałafuta i Pana Leszka Kałafuta - współników Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług „KING-SKÓR” spółka cywilna z siedzibą w Krakowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 18 jako współużytkowników wieczystych działki nr 322/53 o pow. 2 1089 m² (powstałej z podziału działki nr 322/31), położonej w obr. 15 jedn. ewid. Kraków - Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie. Powyższe postępowanie postanowieniami z dnia 13 sierpnia 2009 r. i z dnia 30 października 2009 r. zostało przedłużone do dnia 30 października 2009 r., a następnie do dnia 20 listopada 2009 r., a zatem w najbliższym czasie zostaną wydane orzeczenia organu I instancji w sprawie naliczenia wyżej wymienionym współużytkownikom wieczystym dodatkowych opłat rocznych za 2007 r., 2008 r. i 2009 r.

W związku z powyższym twierdzenie Pani Radnej o braku wszczęcia postępowań w sprawach ustalenia dodatkowych opłat rocznych z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie za okres od 2006 r. do 2009 r. nie znajduje potwierdzenia w świetle wyżej przedstawionych okoliczności.

Nienaliczenie opłat dodatkowych współnikom spółki „King-Skór” za lata 2004 i 2005 ma związek z powołanym wyżej orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 lutego 2008 r., wydanym w sprawie ustalenia dodatkowych opłat rocznych z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości przy ul. Powstańców Wielkopolskich, ustalającym, iż niedopuszczalne jest naliczenie opłat rocznych wstecz. W szczególności w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd podniósł, iż *„decyzja o ustaleniu dodatkowej opłaty rocznej ma niewątpliwie charakter konstytutywny. Skoro decyzja taka nakłada na użytkownika wieczystego nowe obowiązki może ona wywierać skutki wyłącznie ex nunc.”* Niedopuszczalne jest więc ustalanie dodatkowej opłaty rocznej za lata wstecz. W przypadku natomiast ustalenia dodatkowej opłaty „za pierwszy rok” po wielu latach po bezskutecznym upływie terminu zagospodarowania nieruchomości – wartość tej nieruchomości określa się na dzień ustalania opłaty, czyli na dzień rozstrzygnięcia przez organ sprawy administracyjnej w przedmiocie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej.

W przedmiotowej sprawie uchwałą Zarządu Miasta Krakowa nr 1617/2002 z dnia 17 października 2002 r., uwzględniając fakt, iż Panowie Stanisław Kałafut i Leszek Kałafut nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr 322/31, obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze w dniu 26 maja 2000 r., wyznaczone zostały dodatkowe terminy zabudowy wyżej wymienionej nieruchomości w ten sposób, że termin rozpoczęcia zabudowy został ustalony do dnia 31 sierpnia 2003 r., a termin zakończenia zabudowy do dnia 1 września 2004 r. Współużytkownicy wieczystości nie wywiązali się jednak z obowiązku rozpoczęcia zabudowy w terminie do dnia 31 sierpnia 2003 r. i pismem z dnia 28 sierpnia 2003 r. zwrócili się do Wydziału Skarbu Miasta UMK o przesunięcie terminu zabudowy przedmiotowej nieruchomości. W odpowiedzi pismem z dnia 21 października 2003 r. nr GS 05.72240-3/02 poinformowano współużytkowników wieczystych, iż nie ma podstaw do dalszego przedłużania terminu rozpoczęcia zabudowy.

Pismem z dnia 5 grudnia 2003 r. Pan Stanisław Kałafut zwrócił się do Wydziału Skarbu Miasta w sprawie ponownego rozpatrzenia wniosku o przedłużenie terminu zabudowy nieruchomości i o odstąpienie od ustalenia dodatkowej opłaty rocznej. Po rozpatrzeniu argumentów przytoczonych przez współnika spółki „KING-SKÓR” – zarządzeniem z dnia 12 lutego 2004 r. Nr 172/2004 Prezydent Miasta Krakowa odmówił przedłużenia terminów zabudowy przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 19 marca 2004 r. Pan Stanisław Kałafut ponownie zwrócił się o przedłużenie terminu zabudowy, uzasadniając swój wniosek brakiem decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. W odpowiedzi pismem z dnia 15 kwietnia 2004 r. nr GS-09.DK.3200-3-15/03 został poinformowany, iż nie ma podstaw do wyznaczania dodatkowych terminów zabudowy przedmiotowego gruntu, gdyż niedotrzymanie terminów zagospodarowania tej nieruchomości nie jest spowodowane okolicznościami niezależnymi od nabywcy gruntu. Jak wynikało z informacji uzyskanej z Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK pismem z dnia 11 czerwca 2003 r. (doręczonym w dniu 21 czerwca 2003 r.) współużytkownicy wieczystości zostali wezwani do usunięcia braków we wniosku o wydanie decyzji wżt. Po bezskutecznym upływie terminu do uzupełnienia wniosku pismem z dnia 14 lipca 2003 r. Panowie Stanisław Kałafut i Leszek Kałafut zostali powiadomieni o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania. Wydział Architektury i Urbanistyki nie miał bowiem obowiązku ponownego wzywania do uzupełniania wniosku.

Następnie pismami z dni 19 kwietnia 2004 r., 23 kwietnia 2004 r., 21 maja 2005 r., 7 czerwca 2004 r., 16 czerwca 2004 r. i 12 lipca 2004 r. Pan Stanisław Kałafut przedstawiał stanowisko w sprawie planowanej na działce nr 322/31 inwestycji, w tym m.in. wnosił o przesunięcie terminu rozpoczęcia zabudowy przedmiotowego gruntu, powołując się na postanowienie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 marca 2004 r. nr AU-02-3-ESt-7331-2629/03 o wyznaczeniu trzymiesięcznego terminu na załatwienie sprawy ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. Budowa „Centrum handlowo-usługowego” z parkingami oraz na treść pkt. XI umowy z dnia 18 września 1997 r. Rep. A Nr 9231/97, zgodnie z którym Gmina Kraków zobowiązała się w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, do przedłużenia terminów rozpoczęcia budowy i zakończenia budowy, jeżeli ich niedotrzymanie zostało spowodowane okolicznościami niezależnymi od nabywcy gruntu, a w szczególności opóźnieniami procedur w postępowaniu administracyjnym dotyczącym uzyskiwania odpowiednich zezwoleń wynikających z działań osób trzecich korzystających z uprawnień określonych w art. 28 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, co najmniej o okres opóźnień w realizacji zabudowy spowodowanych tymi okolicznościami.

Wśród odpowiedzi na powyższą korespondencję zostało przekazane m.in. pismo z dnia 16 czerwca 2004 r. nr GS 05.72240-3-8/03, w którym Pan Stanisław Kałafut został poinformowany, iż sprawa ewentualnego przedłużenia terminów zabudowy zostanie ponownie rozpatrzona po zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz pismo z dnia 29 czerwca 2004 r. nr GS-09.3200-3-15/03 wyznaczające nowy termin (do dnia 30 września 2004 r.) na załatwienie sprawy ustalenia dodatkowej opłaty rocznej za działkę nr 322/31 – ze względu na konieczność uprzedniego rozpatrzenia sprawy przedłużenia terminów zabudowy wyżej wymienionej nieruchomości. Następnie w odpowiedzi na jedno z wyżej wymienionych pism (z dnia 12 lipca 2004 r.) Pan Stanisław Kałafut został poinformowany, iż nie ma podstawy prawnej do umorzenia postępowania w sprawie naliczenia dodatkowej opłaty rocznej, obciążającej współników spółki „KING-SKÓR” jako współużytkowników wieczystych działki nr 322/31, obr. 15 jedn. ewid. Kraków

– Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie. Naliczenie dodatkowej opłaty rocznej – w przeciwieństwie do przedłużenia terminów zabudowy gruntów – nie jest uwarunkowane zaistnieniem okoliczności niezależnych od użytkownika wieczystego i następuje dopiero po odmowie wyznaczenia terminów przedłużonych lub dodatkowych.

Z uwagi na toczące się wówczas postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, uwzględniając zapis wyżej powołanej umowy z dnia 18 września 1997 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, postanowieniami nr GS-09.3200-3-15/03 z dni 30 września 2004 r., 26 listopada 2004 r., 1 kwietnia 2005 r., 21 grudnia 2005 r., 18 lipca 2006 r. i 6 października 2006 r. był przedłużany termin zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminów zabudowy działki nr 322/31, kolejno do: 30 listopada 2004 r., 31 marca 2005 r., 31 grudnia 2005 r., 30 czerwca 2006 r., 30 września 2006 r. i 31 października 2006 r.

W wyniku podjętych czynności, w tym informacji uzyskanych z Wydziału Architektury i Urbanistyki (pisma z dni 30 grudnia 2004 r., 24 marca 2006 r., 12 czerwca 2006 r., 28 czerwca 2006 r. i 8 sierpnia 2006 r. nr AU-02-3-WBO.7331-2629/03), ustalono, iż przedłużanie się postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji pn. „Budowa Centrum handlowo-usługowego (trzy budynki) z parkingami (nadziemne i podziemne)” było skutkiem zaniedbań współużytkowników wieczystych w zakresie przedkładanej dokumentacji. W szczególności współużytkownicy wieczyści przez ponad rok od złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie przedstawili wymaganego raportu oddziaływania na środowisko, dostarczając go dopiero w dniu 15 lutego 2005 r.; podobna sytuacja dotyczyła pozostałych opracowań, które inwestor doręczał zawsze z opóźnieniem.

W związku z powyższym pismem z dnia 3 października 2006 r. nr GS-09.AN.3200-3-15/03 wspólnicy spółki „KING-SKÓR” zostali poinformowani, iż nie ma uzasadnienia dla ustalenia terminu dodatkowego i zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa nr 172/2004 z dnia 12 lutego 2004 r. w sprawie odmowy ustalenia terminów dodatkowych zabudowy przedmiotowej nieruchomości, a wyżej opisaną decyzją z dnia 23 października 2006 r. nr GS-09.AN.3200-3-15/03 została naliczona dodatkowa opłata roczna za 2006 r.

Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr AU-2/7331/3128/06 (znak sprawa AU-02-3.WBO.7331-2629/03) o ustaleniu warunków zabudowy dla wyżej opisanej inwestycji – w dużej mierze z przyczyn leżących po stronie współużytkowników wieczystych – została wydana dopiero w dniu 27 listopada 2006 r., natomiast decyzja nr 2521/08 (znak sprawy AU-01-2.GPA.73531-1492/08) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pn. Budowa Centrum Handlowo-Usługowego (3 budynki) z instalacjami wewnętrznymi w tym gazową, elektryczną, wentylacją mechaniczną i klimatyzacją, wod.-kan., p.poż, c.o. z kotłownią gazową, parkingami podziemnymi i naziemnymi oraz drogami wewnętrznymi i chodnikami na działkach nr 322/53 i 322/54, położonych w obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie – została wydana w dniu 31 października 2008 r.

Decyzję tę zaskarżyli: Spółka „TANDETA” Sp. z o.o. w Krakowie oraz Prezydent Miasta Krakowa. Spółka ta będąc dzierżawcą gruntu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków zarzuciła zaskarżonej decyzji m. in. nieprawidłowości w zakresie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji, zawyżenie maksymalnej wysokości projektowanych budynków oraz nieprawidłowe wypełnienie przez inwestora oświadczenia o

posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Z kolei Gmina Miejska Kraków (Wydział Skarbu Miasta) jako właściciel wyżej wymienionych działek i sąsiednich nieruchomości zarzuciła decyzji z dnia 31 października 2008 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę niezgodność zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy z dnia 27 listopada 2006 r. znak AU-2/7331/3128/06 w zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej oraz powierzchni użytkowej, sprzedażowej i łącznej ilości miejsc postojowych.

Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 23 grudnia 2008 r. nr WI.I.DS.7119-6-120-08 postępowanie odwoławcze w tej sprawie zostało umorzone, gdyż odmówiono statusu strony zarówno Spółce „TANDETA” Sp. z o.o. w Krakowie, jak również Prezydentowi Miasta Krakowa. Jako powód powyższego rozstrzygnięcia Wojewoda wskazał, iż Spółka „TANDETA” Sp. z o.o. jest tylko dzierżawcą sąsiedniej nieruchomości, który nie legitymuje się „władczym” uprawnieniem do dysponowania nieruchomościami znajdującymi się w obszarze oddziaływania obiektu (uprawnienie takie posiada bowiem właściciel lub użytkownik wieczysty), natomiast Prezydentowi Miasta Krakowa zarzucił, iż był organem wydającym decyzję w postępowaniu I instancji. W związku z powyższym – zdaniem Wojewody – Prezydent Miasta Krakowa nie może być stroną w postępowaniu odwoławczym w tej sprawie, co oznacza, iż nie posiada legitymacji czynnej w przedmiotowej sprawie. Orzeczenie to zostało zaskarżone przez Gminę Miejską Kraków, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Krakowa. W skardze z dnia 29 stycznia 2009 r. nr PR.02.0571-18/2009 zarzucono decyzji z dnia 23 grudnia 2008 r. nr WI.I.DS.7119-6-120-08 błędne uznanie, iż Gmina Miejska Kraków reprezentowana przez Prezydenta Miasta Krakowa nie jest stroną postępowania administracyjnego i pozbawienie strony czynnego udziału w postępowaniu odwoławczym. W uzasadnieniu tej skargi zostało podniesione, iż pomimo dualizmu administracyjnego i skupienia przez Prezydenta Miasta Krakowa funkcji Starosty jako reprezentanta samorządu powiatowego i Prezydenta Miasta Krakowa jako reprezentanta administracji samorządowej szczebla gminnego nie można utożsamiać tych dwóch odrębnych funkcji. Odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę złożyła Gmina Miejska Kraków (jako właściciel nieruchomości objętych pozwoleniem jak również sąsiednich nieruchomości), reprezentowana przez organ jednostki samorządu terytorialnego, jakim jest Prezydent Miasta Krakowa, natomiast decyzję o pozwoleniu na budowę wydał Prezydent Miasta Krakowa jako starosta, który nie był stroną tego postępowania i zgodnie z przepisem art. 82a ustawy Prawo budowlane nie mógł powierzyć gminom spraw z zakresu swojej kompetencji. Postępowanie w wyżej opisanej sprawie zostało zawieszone przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Krakowie do czasu rozpatrzenia przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w Warszawie sprawy unieważnienia decyzji o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji.

Sprawa rozwiązania umowy użytkowania wieczystego działki nr 322/53, położonej w obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie podlegała analizie prawnej w związku z wnioskiem Spółki „TANDETA”. Jak już informowałem Panią Radną, konstrukcja przepisów prawa regulujących kwestię przedterminowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego oznacza, że Gmina nie ma obowiązku występowania na drogę sądową w każdym przypadku, w którym korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości jest sprzeczne bądź „oczywiście sprzeczne” z umową. Jest to jedynie roszczenie, z którego Gmina jako właściciel może, ale nie musi korzystać.

W związku z powyższym w sprawie tej zbadana została możliwość skutecznego podniesienia w stosunku do współużytkowników wieczystych zarzutów naruszenia wprost

normy zawartej w art. 240 ustawy Kodeks cywilny. Zgodnie z treścią tego przepisu „umowa o oddaniu gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeśli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń”. Zarzut ten ma jednak w sądzie powszechnym niewielkie szanse powodzenia – z uwagi na podejmowanie przez współużytkowników wieczystych działań inwestycyjnych.

Dodatkowo analizie poddane zostały wówczas skutki finansowe rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w wyniku czego uznano, że najlepszym sposobem zdyscyplinowania aktualnych współużytkowników wieczystych przedmiotowego terenu jest wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niezagospodarowania nieruchomości w terminie wynikającym z umowy użytkowania wieczystego. Naliczenie użytkownikowi wieczystemu dodatkowej opłaty rocznej jest środkiem represyjnym, gwarantującym z jednej strony dotkliwość sankcji, a z drugiej – wobec powtarzalnego charakteru opłat dodatkowych – przewidywalną pewność szybkiego zagospodarowania terenu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Powyższe założenia dotyczące Panów Stanisława Kałafuta i Leszka Kałafuta, współników spółki „KING-SKÓR” – jak się wydaje – sprawdziły się, gdyż rozpoczęli oni budowę na części działki nr 322/53, obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze, a naliczona za 2006 r. dodatkowa opłata roczna została wyegzekwowana i zasiłała w 2009 r. budżet Miasta Krakowa.

Uprzejmie informuję, że orzecznictwo sądów powszechnych w sprawach rozwiązań umów użytkowania wieczystego jest w przeważającej części niekorzystne dla Gminy Miejskiej Kraków. Przytoczone przez Panią Radną orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r. sygn. akt II CK 59/05 i z dnia 13 lutego 2002 r. sygn. akt IV CKN 661/00 o oddaleniu skarg nie mają znaczenia dla przedmiotowej sprawy (dotyczą braku terminów zabudowy gruntów oraz braku oczywistej sprzeczności pomiędzy sposobem, w jaki użytkownik wieczysty korzysta z gruntu, a sposobem określonym w umowie w przypadku, gdy użytkownik wieczysty wznosił zabudowania na sąsiedniej działce oddanej w użytkowanie wieczyste tym samym aktem notarialnym), natomiast orzeczenia NSA z dnia 16 marca 1998 r. sygn. akt OPS 7/97 i z dnia 31 maja 1994 r. sygn. akt SA/Lu 1650/93 dotyczą stanu prawnego obowiązującego do dnia 1 stycznia 1998 r., tj. daty wejścia w życie przepisów aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), gdy sprawy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego były prowadzone w trybie administracyjno-prawnym, i nie mają zastosowania do spraw prowadzonych aktualnie w trybie cywilno-prawnym.

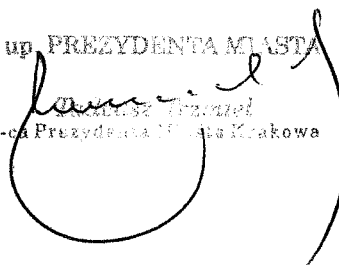
Ad 2.

Odpowiednie informacje dotyczące podstawy prawnej wydania decyzji Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2521/08 z dnia 31 października 2008 r. znak AU-01-2.GPA.73531-1492/08 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla Stanisława Kałafuta i Leszka Kałafuta – współników P.P.H.U. „KING-SKÓR” s.c. z siedzibą w Krakowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 18 na działkach nr: 322/53 i 322/54, położonych w obr. 15 jedn. ewid. Kraków – Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie zamierzenia budowlanego pn. Budowa Centrum Handlowo - Usługowego

(3 budynki) z instalacjami wewnętrznymi w tym gazową, elektryczną, wentylacją mechaniczną i klimatyzacją, wod.-kan., p.poż, c.o. z kotłownią gazową, parkingami podziemnymi i naziemnymi oraz drogami wewnętrznymi i chodnikami, Prezydent Miasta Krakowa przedstawił w odpowiedzi na poprzednią interpelację Pani Radnej w tej sprawie, znak OR-03.0057-2926/09 z dnia 3 lipca 2009 r.

Nie ma podstaw prawnych do niewydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeśli inwestor spełnił wymogi przewidziane w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Stronie natomiast przysługuje uprawnienie złożenia odwołania od takiej decyzji, z którego Gmina w przedmiotowej sprawie skorzystała, co szczegółowo wyżej opisałem.

Uprzejmie informuję, że pkt X aktu notarialnego z dnia 18 września 1997 r. Rep. A Nr 9231/97 umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i umowy sprzedaży przewidywał sytuację, iż użytkownik wieczysty nie zrealizuje na przedmiotowym terenie inwestycji zgodnie z koncepcją zagospodarowania przyjętą w ofercie przetargowej i założeniami przyjętymi przez Gminę. W takim przypadku został nałożony na użytkownika wieczystego obowiązek zwrotu kwoty w wysokości 10% wartości gruntu ustalonej w przetargu i powiększonej o wskaźnik inflacji podawany corocznie przez Prezesa GUS. Aby jednak możliwe było wystąpienie o zwrot powyższej kwoty musi nastąpić zakończenie przedmiotowej inwestycji.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Zespół Radców Prawnych
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. **Biuletyn Informacji Publicznej**
7. A/a