



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2358.2017

Kraków,

28 MAR 2017

Pan
Łukasz Wantuch
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupienia lub uzyskania przez Gminę Miejską Kraków gruntów w ciągu ulicy Fertnera, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 10 marca 2017 r., uprzejmie informuję:

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Zatem każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele, na realizację których w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe.

Zgodnie z procedurą wewnętrzną dotyczącą pozyskiwania terenów pod realizację zadań Gminy, warunkiem niezbędnym podjęcia działań w ww. zakresie, jest istnienie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wskazującego teren przeznaczony do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych bądź też uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP).

Ponadto nieruchomości, które są związane z inwestycjami drogowymi, a nie są objęte zadaniami programowymi Gminy, pozyskiwane są jest na podstawie układanej corocznie listy hierarchicznej, jaką przygotowuje Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, w porozumieniu z Radami Dzielnic Miasta Krakowa.

Dodatkowo informuję, iż od 2006 r. nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne regulowane jest również ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 z późn. zm.). Ustawa ta określa zasady i warunki przygotowania inwestycji dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.), tj. dróg gminnych, dróg powiatowych, dróg wojewódzkich i dróg krajowych. Art. 11a ww. ustawy stanowi, iż Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich, a Starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wydaje decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (poprzednio decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi), na wniosek właściwego zarządcy drogi. Zgodnie z art. 12 ww. ustawy decyzją o zezwoleniu na realizację

inwestycji drogowej zatwierdza się równocześnie podział nieruchomości. Linie rozgraniczające teren ustalone ww. decyzją stanowią linie podziału nieruchomości. Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych oraz własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji. Ponadto, zgodnie z art. 12 ust. 4a cyt. ustawy, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa powyżej wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

Jak wykazała analiza danych ujawnionych w ISDP (program zawierający dane z ewidencji gruntów i budynków), w pas drogowy ul. Fertnera wchodzi najprawdopodobniej (w całości lub w części) działki ewidencyjne nr 1010, 1011, 1102, 143, 157/2, 159/2, 1090/6 obr. 23 Śródmieście. Działki ewidencyjne nr 1010, 1011, 157/2, 159/2 obr. 23 Śródmieście stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone”, działka ewidencyjna nr 1090/6 obr. 23 Śródmieście stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” oraz wielu osób prywatnych, działka ewidencyjna nr 1102 obr. 23 Śródmieście stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostaje w użytkowaniu wieczystym zlikwidowanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”, natomiast działka ewidencyjna nr 143 obr. 23 Śródmieście ma nieuregulowany stan prawny.

Informuję ponadto, iż w latach 1999-2013 prowadzone były czynności mające na celu rozwiązanie umów użytkowania wieczystego w odniesieniu do części działki nr 143 oraz działek nr 1010 i 1011 obr. 23 Śródmieście.

Natomiast w odniesieniu do działek nr 1010 i 1011 obr. 23 Śródmieście przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w toku którego pozyskano stanowisko ówczesnego Krakowskiego Zarządu Komunalnego w Krakowie, informujące, iż ewentualne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w powołanym wyżej zakresie możliwe jest pod warunkiem dokonania podziału nieruchomości w sposób zgodny z istniejącymi liniami rozgraniczającymi pas drogowy obejmujący swoim zasięgiem przestrzennym jezdnię wraz z zatokami parkingowymi oraz chodnikami.

Wobec powyższego postępowaniem w celu ustalenia możliwości rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr 1010, 1011 objęto również nieruchomości stanowiące działki nr 157, 159 oraz nr 1090/3 obr. 23 Śródmieście. W celu spełnienia zadość wymogom postawionym przez jednostkę dokonano podziału geodezyjnego wyżej wymienionych działek oraz zwrócono się do użytkownika wieczystego i osób fizycznych będących współużytkownikami wieczystymi działek nr 1090/6 i 1090/7 z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Najistotniejszą okolicznością w przedmiotowej sprawie było uzyskanie zgody osób fizycznych będących współużytkownikami wieczystymi działek nr 1090/6 oraz 1090/7 na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem terminu ustalonego w umowie. Pomimo jednak kilkakrotnie kierowanych przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa wystąpień do wyżej wymienionych o przedstawienie pisemnego stanowiska w niniejszej sprawie, nie uzyskano odpowiedzi od wszystkich współużytkowników wieczystych działek nr 1090/6 oraz 1090/7.

Stosunek użytkowania wieczystego nie może zostać wygaszony wolą jedynie jednej ze stron, tj. w niniejszym przypadku Gminy Miejskiej Kraków, bowiem umowę użytkowania

wieczystego można rozwiązać za zgodą wszystkich stron, tj. właściciela i użytkownika wieczystego (w tym przypadku wymagane było uzyskanie zgody wszystkich współużytkowników wieczystych).

Wobec powyższego, po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego przedmiotowej sprawy, czynności w sprawie ustalenia możliwości rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki nr 1010, 1011, 1090/6, 1090/7, 157/2, 157/3, 159/2 obr. 23 Śródmieście zostały zakończone.

Ponadto obecnie prowadzone jest postępowanie w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki nr 1102 obr. 23 Śródmieście stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym zlikwidowanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”. W obecnym stanie faktycznym i prawnym nie ma możliwości przedterminowego rozwiązania ww. umowy użytkowania wieczystego na podstawie zgodnych oświadczeń woli właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego (7 spółdzielni mieszkaniowych) z uwagi na fakt, iż jeden z następców prawnych użytkownika wieczystego - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Majora Boczna” nie został przerejestrowany do Krajowego Rejestru Sądowego, a tym samym na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121 poz. 770), jego udział w użytkowaniu wieczystym ww. działek nabył z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa. Nadmieniam, że w sprawach dwóch nieruchomości (położonych przy ul. Mostowej i ul. Na Szaniec), obciążonych prawem użytkowania wieczystego wpisanym na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”, zostały przez Gminę Miejską Kraków złożone pozwy o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego. Rozstrzygnięcia jakie zostaną przyjęte przez Sąd w tych sprawach pozwolą na ewentualne podjęcie przez Gminę Miejską Kraków dalszych działań zmierzających do regulacji stanu prawnego nieruchomości obciążonych wpisem użytkowania wieczystego na rzecz wyżej wymienionej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”, w tym m.in. działki nr 1102 obr. 23 Śródmieście.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa