



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 4 Kwi. 2018

OR-03.0003.3532.2018

**Pan**  
**Bolesław Kosior**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy bloków przy ul. Wrocławskiej, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 8 marca 2018 r., uprzejmie informuję.

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK prowadził i nadal prowadzi postępowania w sprawie wydania pozwoleń na budowę budynków na wskazanym wyżej terenie, których wykaz zawarty jest w załączonym do niniejszego pisma dokumencie pn. „Wykaz decyzji pozwoleń na budowę, dotyczących budowy bloków przy ul. Wrocławskiej/Ractawickiej w Krakowie”. Wykaz zawiera informacje dotyczące liczby miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji.

Postępowania, o których mowa powyżej były i są prowadzone w oparciu o uregulowania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.). Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a inwestor dopełnił powyższego obowiązku.

Prawo użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, w skład których wchodzi działki nr: 44/97, 44/98, 44/99, 44/100, 44/102, 44/103, 44/104, 44/92, 44/93, 44/94, 44/96, 44/101, 316/24, 316/27, 316/26, 316/25, 273/1 obręb 45 Krowodrza powstało na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z 29 września 1990 r. *o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, tj. w trybie uwłaszczenia państwowych osób prawnych. Prawo to nabyła pierwotnie Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego „PZL-Kraków” w Krakowie, która została przekształcona w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, działającą pod firmą Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego „Kraków” Spółka Akcyjna w Krakowie, co zostało stwierdzone przez ówczesnego Wojewodę Krakowskiego decyzją z 28 stycznia 1993 r. znak: GG.III.7224/122/91/Chw, w części uchyloną decyzją z 22 września 1994 r. znak: GG.III.7224/122/91/94/Chw. W dacie uwłaszczenia przedmiotowy teren był zabudowany budynkami o charakterze przemysłowym.

W oparciu o pkt 3 ww. decyzji ówczesnego Wojewody Krakowskiego z 28 stycznia 1993 r. użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania budynków w należytym stanie. Postanowienie to stanowi określenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W dniu 15 lutego 1993 r., tj. kiedy decyzja z 28 stycznia 1993 r. stała się ostateczną, przedmiotowy teren podlegał ustaleniom *Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z 25 kwietnia 1988 r. i znajdował się m.in. w Terenach Zakładów Przemysłowych (w tym przemysł energetyczny – elektrownie, elektrociepłownie) oznaczonych na rysunku planu symbolem A2.01.005.PP.

Natomiast zgodnie z treścią art. 33 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121) właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkownika wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Przepis ten stosuje się odpowiednio do użytkownika wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 33 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Mając powyższy przepis na uwadze Wydział Skarbu Miasta pismem z dnia 18 lipca 2017 r. zwrócił uwagę Spółce Centrum Nowoczesnych Technologii SA sp.k. na sprzeczność inwestycji o charakterze mieszkaniowym z treścią prawa użytkownika wieczystego nieruchomości obecnie oznaczonych jako działki nr: 44/97, 44/98, 44/99, 44/100, 44/102, 44/103, 44/104, 44/92, 44/93, 44/94, 44/96, 44/101, 316/24, 316/27, 316/26, 316/25, 273/1 obręb 45 Krowodrza. W odpowiedzi na rzeczne pismo użytkownik wieczysty wyjaśnił, że w jego ocenie nie zachodzą podstawy do stwierdzenia niezgodności mogącej stanowić przesłankę do rozwiązania prawa użytkownika wieczystego. Następnie w piśmie Wydziału Skarbu Miasta UMK, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, reprezentującego Skarb Państwa, z 31 sierpnia 2017 r. zostało podtrzymane wcześniej prezentowane stanowisko i - dążąc do polubownego zakończenia sprawy - wskazana została Spółce możliwość zawarcia stosownej umowy zmieniającej treść prawa użytkownika wieczystego ww. nieruchomości. W piśmie z 11 września 2017 r. Spółka wyjaśniła, że rozważy zawarcie umowy zmieniającej treść prawa użytkownika wieczystego, ale dopiero po przedstawieniu warunków finansowych. Pismem z 8 grudnia 2017 r. Wydział Skarbu Miasta UMK przedstawił ww. Spółce warunki finansowe przyszłej umowy, a w piśmie z 13 grudnia 2017 r. Spółka podtrzymała wolę zawarcia umowy zmieniającej treść prawa użytkownika wieczystego.

Zarządzeniem nr 3623/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie zmiany prawa użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa i pozostającej w użytkowaniu wieczystym Centrum Nowoczesnych Technologii S.A. sp.k. została wyrażona zgoda na dokonanie zmiany treści prawa użytkownika wieczystego wskazanych na wstępie nieruchomości za wynagrodzeniem. Do zawarcia umowy zmieniającej treść prawa użytkownika wieczystego jednak nie doszło wobec niepodpisania przez Centrum Nowoczesnych Technologii SA sp.k. przesłanego 11 stycznia 2018 r. protokołu rokowań. Spółka nie zważając na zastrzeżenia właściciela gruntu w zakresie niezgodności realizowanej inwestycji z przysługującym tytułem prawnym do nieruchomości prowadzi nieprzerwanie proces inwestycyjny i zawiera z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych umowy deweloperskie. Działania te świadczą o naruszeniu treści prawa użytkownika wieczystego. W tym stanie rzeczy pismem z 19 stycznia 2018 r. wystąpiłem do Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z wnioskiem o skierowanie pozwu do sądu powszechnego o rozwiązanie stosunku użytkownika wieczystego powołanych wyżej nieruchomości ze Spółką Centrum Nowoczesnych Technologii SA sp.k.

Pismem z 30 stycznia 2018 r. Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej przekazała Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Krakowa w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturze Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wykonywanie materialno-prawnego zastępstwa prawnego sprawy o rozwiązanie prawa użytkownika wieczystego ww. nieruchomości do samodzielnego prowadzenia, w tym w szczególności do postępowania zabezpieczającego oraz do złożenia w niniejszej sprawie stosownego powództwa.

W wykonaniu powierzonego zastępstwa, 2 lutego 2018 r. skierowano do Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny wnioski o zabezpieczenie roszczenia Skarbu Państwa poprzez wpisanie w działach III ksiąg wieczystych nr KR1P/00349155/4, KR1P/00517671/6, KR1P/00296605/7 ostrzeżenia o roszczeniu przysługującym Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta Krakowa, polegającym na żądaniu rozwiązania stosunku prawnego użytkownika wieczystego, w którym pozostają nieruchomości, dla której urządzone są ww. księgi wieczyste.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny postanowieniem z 8 lutego 2018 r. udzielił zabezpieczenia roszczenia Skarbu Państwa o rozwiązanie prawa użytkownika wieczystego poprzez wpisanie stosownego ostrzeżenia w księgach wieczystych obejmujących ww. nieruchomości, wyznaczając jednocześnie Skarbowi Państwa 14-dniowy termin do wniesienia powództwa.

Następnie 27 lutego 2018 r. skierowano przeciwko ww. Spółce do Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny pozew o rozwiązanie stosunku prawnego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ul. Wrocławskiej w Krakowie. Powyższa sprawa będzie przedmiotem rozpoznania przez Sąd w oparciu o właściwe przepisy Kodeksu postępowania cywilnego i to Sąd ostatecznie rozstrzygnie o zasadności roszczenia o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego.

W związku z zawartą w piśmie z 8 marca 2018 r. propozycją Spółki dotyczącą rozwiązania kwestii zgodności treści prawa użytkowania wieczystego z faktycznym korzystaniem z gruntu poprzez zawarcie między stronami sporu stosownej ugody, sprawa rozwiązania prawa użytkowania wieczystego została poddana analizie prawnej i faktycznej. Uwzględniając dokonaną analizę oraz aspekt społeczny i sytuację formalno-prawną jaka powstała w odniesieniu do powołanych wyżej nieruchomości, pismem z 27 marca 2018 r. poinformowałem Spółkę, iż akceptuję zawarcie ugody polegającej na zmianie treści prawa użytkowania wieczystego obejmującej I etap inwestycji, który jest realizowany na działkach ewidencyjnych nr: 44/97, 44/98, 44/99, 44/100, 44/102, 44/103, 44/104, 44/92, 44/93, 44/94, 316/27, 316/26, 316/25, 273/1 obręb 45 Krowodrza w zamian za zapłatę na rzecz Skarbu Państwa stosownego wynagrodzenia w kwocie 5 382 002,75 zł oraz cofnięcie powództwa przez Skarb Państwa. W piśmie z 28 marca 2018 r. Spółka zaakceptowała powołane wyżej warunki ugody.

Odnosząc się do postulatu przeprowadzenia przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK kontroli w Wydziałach UMK, które z uwagi na zakres kompetencji prowadziły działania w związku z ww. inwestycją uprzejmie informuję, iż kontrole prowadzone są zgodnie z rocznym planem kontroli, zatwierdzanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, a z uwagi na charakter sprawy nie znaleziono podstaw do przeprowadzenia takiej kontroli, ograniczając się do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w trybie interwencyjnym.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki
2. Biuro Kontroli Wewnętrznej
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Biuro Planowania Przestrzennego
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa