



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1121.2015

Kraków, 8 GRU. 2015

Pan
Dominik Jaśkowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie stanów prawnych placówek oświatowych zlokalizowanych na osiedlu Prądnik Czerwony, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 20 listopada 2015 r., uprzejmie informuję:

Budynek wielomieszkaniowy przy ul. Bitschana 2 położony jest na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 486 o pow. 0,2231 ha obręb 22 jedn. ewid. Śródmieście, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków. Wydział Skarbu Miasta UMK kilkakrotnie składał Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” propozycję ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o art. 35 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2013 r. Dz. U. poz. 1222 z późn. zm.). Ostatnia propozycja złożona została w piśmie z dnia 1 kwietnia 2015 r. Spółdzielnia nie zajęła stanowiska w odniesieniu do żadnej z przedstawionych propozycji.

Stan prawny nieruchomości zajmowanych przez Przedszkole nr 178, Szkołę Podstawową nr 2 oraz Żłobek Samorządowy nr 30 przedstawiony Panu Przewodniczącemu w piśmie znak OR-03.0003.1045.2015 z dnia 17 listopada 2015 r. nie uległ zmianie.

Według stanowiska Wydziału Edukacji UMK zasadne jest uregulowanie kwestii związanych z sytuacją prawną terenów położonych w rejonie Dzielnicy III – Prądnik Czerwony, na których posadowione są Przedszkole nr 178 i Szkoła Podstawowa nr 2, ponieważ pozwoliłoby to na oddanie przedmiotowych nieruchomości w trwały zarząd na rzecz tych jednostek. Natomiast według Biura ds. Ochrony Zdrowia działka nr 67/155 obr. 22 Śródmieście zajęta przez Żłobek Samorządowy nr 30 będąca w użytkowaniu wieczystym SM „Prądnik Czerwony” stanowi ogrodzony pas zieleni przy chodniku, który nie jest niezbędny dla działalności żłobka.

Odnosząc się do możliwości zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Czerwony” uprzejmie informuję, że forma zamiany nieruchomości, która uregulowana jest w art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015 r.: Dz. U. poz. 1774 z późn. zm.) stanowi szczególny tryb dysponowania gruntami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i jest jednym z wyjątków od obowiązującej zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu. Podjęcie decyzji w sprawie zamiany wymaga pozytywnego zaopiniowania koncepcji zamiany przez komisje merytoryczne Rady Miasta Krakowa zgodnie z § 5 ust. 2 i 3 uchwały Rady Miasta Krakowa nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2003 r. Nr 144, poz. 1907 z późn. zm.). Przy podjęciu decyzji w sprawie statutowe organy Gminy biorą pod uwagę m.in. opinie merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich uzyskane w ramach postępowania wyjaśniającego.

Zgodnie z art. 15 w związku z art. 27 zdanie 2 (konstytutywność wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej) ustawy o gospodarce nieruchomościami, proponowana przez Pana Radnego transakcja nie mieści się w dyspozycji art. 15 z uwagi na brak istnienia w dacie dokonywania transakcji zamiany przedmiotu tej zamiany, tj. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej i dopiero wówczas mogłoby być przedmiotem rozporządzenia.

Ponadto „wymiana” prawa użytkowania wieczystego pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Czerwony” a Gminą Miejską Kraków nie jest możliwa do zrealizowania również w proponowanej konstrukcji, gdyby w zamian za ustanowienie tego prawa na działce gminnej nr 486 obr. 22 Śródmieście Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Czerwony” miała dokonać „zrzeczenia się” przysługującego już Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego działek zajmowanych przez placówki oświatowe i placówkę wychowawczą. Instytucja „zrzeczenia się” prawa użytkowania wieczystego zgodnie z art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami może mieć jedynie zastosowanie w przypadku, gdy użytkownika wieczystego zrzeka się samorządowa lub państwowa osoba prawna, a grunt stanowi własność odpowiednio jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa (wygaśnięcie na skutek konfuzji); bądź w przypadku gdy państwowa osoba prawna zrzeka się użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością gminy, powiatu lub województwa – w takim przypadku użytkowanie wieczyste przechodzi na Skarb Państwa (przejście na inny podmiot). Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie regulują natomiast kwestii zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez podmiot inny niż państwowa lub samorządowa osoba prawna.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, iż jedyną drogą do osiągnięcia zamierzonego celu w sprawach dotyczących uregulowania stanu prawnego placówek oświatowych na os. Prądnik Czerwony byłoby uprzednie przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Czerwony” na podstawie zgodnych oświadczeń woli właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego poprzez zawarcie stosownego aktu notarialnego. Natomiast uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości położonej przy ul. Bitschana 2 może nastąpić poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” zgodnie z propozycjami Wydziału Skarbu Miasta kierowanymi do Spółdzielni.

FREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zespół Radców Prawnych
4. Wydział Edukacji
5. Biuro ds. Ochrony Zdrowia
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. Aa