



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1130.2015

Kraków, 17 GRU. 2015

**Pan**  
**Dominik Jaśkowiec**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie realizacji drogi dojazdowej do planowanego parkingu na działce 103/38 obręb 4 Śródmieście, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 30 listopada 2015 r., uprzejmie informuję.

Wnioskiem zawartym w uchwale nr LII/622/2014 z dnia 17 września 2014 r. Rada Dzielnicy III Prądnik Czerwony wystąpiła do Prezydenta Miasta Krakowa o pozyskanie do gminnego zasobu działki nr 103/38 obręb 4 Śródmieście, stanowiącej własność Skarbu Państwa, na cele realizacji ogólnodostępnego parkingu. Dla ww. przedsięwzięcia została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/1867/2014 z dnia 13 sierpnia 2014 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. Budowa parkingu dla samochodów osobowych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 103/38 obręb 4 Śródmieście przy ul. Meissnera i ul. Chałupnika w Krakowie.

Mając powyższe na uwadze, wystąpiłem pismem z dnia 26 lutego 2015 r. do Wojewody Małopolskiego z prośbą o rozważenie możliwości wyrażenia zgody na przekazanie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w drodze darowizny w trybie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) na cele realizacji ww. parkingu. Jednocześnie, w sytuacji braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowego wniosku w powyższym piśmie zwróciłem się do Wojewody Małopolskiego o rozważenie możliwości wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działki nr 103/38 za cenę obniżoną, w trybie art. 14 ust. 1 ww. ustawy.

Wojewoda Małopolski zaproponował, aby przedmiotową nieruchomość, będącą własnością Skarbu Państwa przeznaczyć do zamiany z Gminą Miejską Kraków, w ramach podpisanego w dniu 16 stycznia 2009 r. pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Prezydentem Miasta Krakowa porozumienia w sprawie współdziałania organów samorządu terytorialnego i administracji rządowej w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami.

Z uwagi na fakt, że teren planowanej inwestycji nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jaką jest ul. Bajana, dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej zachodzi konieczność przejazdu przez działkę nr 754/13 obręb 4 Śródmieście, zabudowaną budynkami wielomieszkańcowymi nr 4 i 6 przy ul. Meissnera, stanowiącą współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” oraz osób fizycznych – właścicieli lokali wyodrębnionych, na podstawie umowy sprzedaży Rep. A nr 6278/2005 z dnia 30 grudnia 2005 r.

Ewentualna możliwość realizacji na przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków zadania inwestycyjnego polegającego na budowie parkingu ogólnodostępnego będzie możliwa dopiero po pozyskaniu tej działki do zasobów Gminy, tak aby Gmina uzyskała prawo własności tej nieruchomości i tym samym uzyskała m.in. prawo do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. Drugim istotnym elementem



koniecznym do przystąpienia do realizacji budowy parkingu jest uzyskanie dla działki 103/38 obręb 4 Śródmieście dostępu do drogi publicznej.

Mając jednak na uwadze planowaną realizację na działce nr 103/38 obręb 4 Śródmieście ogólnodostępnego parkingu po uzyskaniu przez Gminę prawa własności przedmiotowej działki, jak wynika z treści interpelacji, rozważana jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla działki 103/38 obręb 4 Śródmieście przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr 754/13 obręb 4 Śródmieście. Poprowadzenie obsługi komunikacyjnej dla działki 103/38 obręb 4 Śródmieście i wybudowanie drogi dojazdowej na działce 754/13 obręb 4 Śródmieście, prowadzącej do tej nieruchomości wymaga uzyskania przez Gminę Miejską Kraków tytułu prawnego do korzystania z części nieruchomości oznaczonej jako działka 754/13 obręb 4 Śródmieście zarówno na okres budowy przedmiotowej drogi, jak i na okres po jej wybudowaniu. Możliwość dokonywania przez Gminę Miejską Kraków jakichkolwiek nakładów (wydatkowania środków publicznych) wiąże się, co do zasady, z koniecznością uzyskania przez Gminę prawa własności do terenu, na którym mają być czynione przedmiotowe nakłady lub wymaga ustanowienia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ograniczonego prawa rzeczowego (np. służebności). W wyjątkowych sytuacjach, w celu umożliwienia Gminie realizacji zadań własnych, dopuszczalne jest uregulowanie kwestii tytułu do korzystania przez Gminę Miejską Kraków z nieruchomości stanowiącej własność osób trzecich w drodze umowy dwustronnie zobowiązującej. Dotyczy to jednak sytuacji wyjątkowych, albowiem de facto wszelkie nakłady inwestycyjne, które zostaną poczynione w takiej sytuacji przez Gminę Miejską Kraków na nieruchomości, z której Gmina ma prawo korzystać wyłącznie na podstawie umowy zobowiązującej są nakładami poniesionymi na nieruchomość, która stanowi własność osób trzecich. Stąd też każdorazowo w takiej sytuacji ewentualna decyzja o zasadności czynienia nakładów na taką nieruchomość musi być poddana wnikliwej analizie uwzględniającej kwestię realizacji zadań własnych gminy oraz celowości i zasadności wydatkowania środków publicznych.

Zgodnie z naczelnymi zasadami wydatkowania środków publicznych przewidzianymi w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.), wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad: uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów. Ponadto każdorazowo taka analiza musi również obejmować szeroko rozumiane kwestie ekonomiczne. Dodać w tym miejscu należy, iż możliwość skorzystania z instytucji, jaką jest umowa użyczenia, stanowiąca tytuł prawny do korzystania przez Gminę Miejską Kraków z nieruchomości, jest wykorzystywana raczej w przypadku budowy czy też montażu urządzeń, które można łatwo zdemontować i przenieść w inne miejsce bez narażania się na ryzyko utraty poczynionych przez Gminę nakładów finansowych. Tymczasem budowa drogi dojazdowej spowoduje powstanie trwałej infrastruktury, której usunięcie kiedykolwiek jest dalece mało prawdopodobne.

W przypadku, gdyby analiza, o której mowa powyżej wykazała, iż zasadnym jednak jest wybudowanie drogi dojazdowej do ogólnodostępnego parkingu na nieruchomości, co do której Gmina Miejska Kraków może uzyskać prawo do korzystania z tej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia, to wówczas teoretycznie taka umowa zawarta na czas nieokreślony, upoważniająca Gminę Miejską Kraków do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz uprawniająca do korzystania z nieruchomości jako drogi dojazdowej, mogłaby stanowić tytuł prawny, na podstawie którego Gmina Miejska Kraków mogłaby dysponować tą nieruchomością na cele budowlane i podjąć się realizacji koniecznych robót budowlanych po uzyskaniu wymaganych w takim przypadku decyzji i pozwoleń.

Określenie formalno-prawnych wymogów zawarcia umowy użyczenia działki nr 754/13 obręb 4 Śródmieście wymaga wskazania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ugorek”, czy sprawuje ona zarząd powierzony nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych



(tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), czy też podjęta została uchwała właścicieli lokali, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem czy zastosowanie ma ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

Podkreślić należy, iż powyższe rozważania mają charakter teoretyczny, albowiem o tym, czy na podstawie takiej umowy, która miałaby zostać zawarta, będzie można faktycznie zrealizować prace budowlane w postaci budowy drogi dojazdowej, będą mogły decydować dopiero konkretne postanowienia w niej przewidziane. Zapisy umowy winny bowiem zabezpieczać interesy Gminy Miejskiej Kraków w związku z planowanym dokonaniem nakładów na nieruchomość oddaną jej w użyczenie. Jak już wyżej wspomniałem, umowa użyczenia jest jedynie umową dwustronnie zobowiązującą, skuteczną wyłącznie między stronami i w określonych przypadkach może zostać wypowiedziana. Tym samym nie stanowi ona trwałej relacji (stosunku prawnego) między stronami umowy. Dopiero uzyskanie przez Gminę Miejską Kraków prawa rzeczowego do nieruchomości, na której planowane jest czynienie nakładów ze środków publicznych, może stanowić pewny i trwały (nieograniczony w czasie) tytuł do korzystania z nieruchomości. Ponadto podkreślić należy, iż celem wybudowania takiej drogi dojazdowej jest zapewnienie trwałego i nieograniczonego w czasie dojazdu do nieruchomości, na której ma być zlokalizowany parking, w tym również w konsekwencji umożliwienie utrzymywania wybudowanego parkingu. W związku z powyższym, ideą powinno być podjęcie działań zmierzających do zapewnienia stałego dostępu do drogi publicznej dla działki 103/38, na której ma on zostać wybudowany. Stąd zasadnym byłoby raczej dążenie do uzyskania przez Gminę Miejską Kraków trwałego tytułu prawnego do korzystania z części nieruchomości oznaczonej jako działka 754/13, na której miałyby być realizowana droga dojazdowa do ogólnodostępnego parkingu, na podstawie prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa