



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2926/09

Kraków,

3. 07. 2009

**Pani
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie pozwolenia na budowę dla firmy „King Skór”, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 10 czerwca 2009 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

W załączeniu przekazuję kopię koncepcji zagospodarowania nieruchomości stanowiącą załącznik do oferty przetargowej na oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Ad 2.

Decyzją Nr AU-2/7331/3128/06 z dnia 27 listopada 2006 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa Centrum Handlowo-Usługowego (3 budynki) z parkingami (nadziemne i podziemne) na działce nr 322/31 obr. 15 Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-3.WBO.7331-2629/03). Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji WZ w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 18 stycznia 2007 r. Decyzja ta została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją z dnia 23 stycznia 2008 r. Nr AU-2/7331/236/08 (sygnatura sprawy: AU-02-2.WBO.7331-319/07), która stała się ostateczna w dniu 5 marca 2008 r.

W załączeniu przekazuję kserokopię fragmentu koncepcji programowo-przestrzennej przedłożonej przez inwestora do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla powyższego zamierzenia inwestycyjnego, przedstawiającej planowane zagospodarowanie działki.

Uprzejmie informuję, że załączona przez inwestora do wniosku o ustalenie warunków zabudowy koncepcja zagospodarowania terenu nie jest zatwierdzana decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Stanowi ona jedynie propozycję zagospodarowania terenu będącego przedmiotem zainteresowania inwestora. Zaproponowany przez inwestora we wniosku program, parametry inwestycji podlegają „weryfikacji” w toku postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy, w ramach którego sporządzana jest m. in. analiza urbanistyczno-architektoniczna, w oparciu o wyniki której w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy określone są między innymi takie wymagania jak: wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji

frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu. Koncepcja zabudowy (charakterystyka inwestycji w formie graficznej) dołączona do wniosku nie podlega zatem zatwierdzeniu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz z przepisów odrębnych. Warunki te nie stanowią ścisłego odzwierciedlenia propozycji inwestora, lecz wynikają z analizy stanu istniejącego ładu przestrzennego w obszarze oraz przepisów szczególnych. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy stanowią wytyczne do prac projektowych, których finałem jest projekt budowlany zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad. 3

Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej oznaczonej nr. działki 322/5 położonej w obrębie 15, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Powstańców Wielkopolskich stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków nie zwracał się do Gminy Miejskiej Kraków o wyrażenie zgody na zmianę koncepcji zagospodarowania nieruchomości i zgoda taka nigdy nie została wydana.

Decyzją Nr 2521/08 z dnia 31 października 2008 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielone pozwolenie na budowę dla 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 przy ul. Powstańców Wielkopolskich na działkach nr 322/53, 322/54 obr. 15 Podgórze” (sygnatura sprawy: AU-01-2.GPA.73531-1492/08).

Zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. 156, poz. 1118 z późn. zm.) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Zgodnie art. 34 ust. 1 ww. ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane. Projekt budowlany winien być zatem zgodny z ustaleniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a nie koncepcji zagospodarowania terenu przedkładanej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, czy też koncepcji zagospodarowania przedłożonej w ofercie przetargowej.

Uprzejmie informuję, że na wniosek Spółki „Tandeta” z dnia 2 września 2008 r. w Wydziale Skarbu Miasta UMK wszczęte zostało postępowanie wyjaśniające w sprawie możliwości przedterminowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr. działki 322/5 położonej w obrębie 15, jednostka ewidencyjna Podgórze, przy ul. Powstańców Wielkopolskich stanowiącej własność Gminy Miejskiej

Kraków w użytkowaniu wieczystym Panów Leszka oraz Stanisława Kałafut jako wspólników spółki cywilnej pn. „Przedsiębiorstwo Produkcji Handlu i Usług „KING-SKÓR” z siedzibą w Krakowie.

Na podstawie istniejącego stanu prawnego zbadano możliwość skutecznego podniesienia w stosunku do użytkownika wieczystego zarzutów naruszenia wprost normy zawartej w artykule 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), która stanowi, iż „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”.

Opisana w przepisach art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz art. 240 ustawy Kodeks cywilny możliwość wystąpienia do sądu z powództwem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest dyspozycją fakultatywną, a zatem organ nie jest zobowiązany do zainicjowania takiego postępowania nawet wówczas, gdyby spełnione zostały przesłanki opisane w tym przepisie.

Analizie poddane zostały skutki finansowe rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem, czyli koszty sądowe od wniesienia pozwu do sądu, które w tym przypadku wynosiłyby około 100 000 zł oraz zwrot na rzecz użytkownika wieczystego zwaloryzowanej pierwszej opłaty, która w 1997 r. wynosiła 1 044 060 zł. Z powyższych względów oraz z uwagi na ukształtowane orzecznictwo sądów w sprawach o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego, w przedmiotowej sprawie – wobec braku zgody użytkownika wieczystego na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w wyżej opisanym zakresie, uznano, iż skierowanie do sądu powszechnego pozwu przeciwko użytkownikowi wieczystemu o przedterminowe rozwiązanie tej umowy nie znajduje aktualnie uzasadnienia.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 63 - 65 wymienia sankcje, jakie mogą być zastosowane wobec użytkownika wieczystego, który nie dotrzymał terminu zabudowy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sankcjami o charakterze finansowym są dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego niezależnie od opłat ponoszonych z tytułu użytkowania wieczystego. Z uwagi na powyższe decyzją nr GS-09.AN.3200-3-15/03 z dnia 23 października 2006 r. ustalona została dodatkowa opłata roczna za rok 2006, wynosząca 10% wartości nieruchomości gruntowej, w kwocie 538 676,60 zł.

Panowie Stanisław i Leszek Kałafut wspólnicy Przedsiębiorstwa Produkcji i Usług King – Skór S.C złożyli odwołanie od powyższej decyzji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją nr SKO.72/5531/06/GN z dnia 5 marca 2007 r. utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. Użytkownicy wieczystości złożyli skargę na powyższą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 15 lutego 2008 r. sygn. akt II SA/KR 543/07 stwierdził nieważność zaskarżonej decyzji i poprzedzającej ją decyzji organu I instancji w części dotyczącej pkt. 3 decyzji z dnia 23 października 2006 r. (dotyczy zwiększenia opłaty dodatkowej o dalsze 10% za każdy następny rok niedotrzymania terminów rozpoczęcia lub zakończenia zabudowy nieruchomości), w pozostałej części skargę

oddalił. W dniu 21 kwietnia 2008 r. Panowie Stanisław i Leszek Kałafut złożyli do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną od opisanego wyżej wyroku. Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2009 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił kasację. W związku powyższym Wydział Finansowy UMK podejmie czynności zmierzające do wyegzekwowania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków naliczonej dodatkowej opłaty rocznej. W Wydziale Skarbu Miasta zostanie wszczęte postępowanie w sprawie naliczenia dodatkowej opłaty rocznej związku z niedotrzymaniem terminu zabudowy nieruchomości za lata 2007, 2008, 2009.

Informuję uprzejmie, iż zgodnie z warunkami zawartymi w umowie notarialnej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zawartej w dniu 18 września 1997 r. Rep. Nr 9231/1997 w przypadku niezgodności realizacji inwestycji z koncepcją zagospodarowania przyjętą w ofercie przetargowej użytkownik wieczysty zobowiązany jest do zwrotu kwoty w wysokości 10 % wartości gruntu ustalonej w przetargu i powiększonej o wskaźnik inflacji podawany corocznie przez Prezesa GUS.


z up. PREZYDENTA MIASTA

Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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