



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

19.02.2007

OR-05.0057-235/VII/07

Kraków,

**Pan
Miroslaw Gilarski
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie umów użytkowania wieczystego, zgłoszoną na VII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 lutego 2007 roku, uprzejmie informuję:

Ad 1.

Aktualnie na obszarze Gminy Miejskiej Kraków zarejestrowano około 65 tysięcy umów użytkowania wieczystego. Ze względu na zbywalny charakter tego prawa, część z funkcjonujących w obrocie prawnym umów użytkowania wieczystego ma charakter wtórny, co oznacza, iż użytkownik wieczysty wywodzi swoje uprawnienie nie z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, zawartej z Gminą Miejską Kraków, lecz na podstawie umowy przeniesienia tego prawa, zawartej z użytkownikiem wieczystym, będącym poprzednikiem prawnym osoby aktualnie realizującej swoje uprawnienia i obowiązki z tego tytułu. Ze względu na znaczącą dynamikę obrotu nieruchomościami, zmiany stron umów użytkowania wieczystego występują z dużą częstotliwością.

W znacznej części przypadków, Gmina Miejska Kraków jest następcą Skarbu Państwa, w imieniu którego jednostki organizacyjne oddawały nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste. Na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) nastąpiło nabycie przez właściwe gminy mienia państwowego (komunalizacja), co implikowało przejście praw i obowiązków wynikających z umów użytkowania wieczystego na jednostki komunalne.

Podmiotem praw i obowiązków wynikających z umowy użytkowania wieczystego mogą być zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne. Zakres przedmiotowy obejmuje grunty położone w granicach Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 2.

W 2006 roku z tytułu użytkowania wieczystego na rachunek bankowy Wydziału Podatków i Opłat wpłynęła kwota 25.035.338.77 zł.

Ad 3.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) „w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość

gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy." Termin zabudowy może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika (art. 62 ust. 4 ww. ustawy).

W przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (gmina lub Skarb Państwa) może wyznaczyć termin dodatkowy.

Wydział Skarbu Miasta na bieżąco przeprowadza kontrole zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. W wyniku kontroli przeprowadzane są postępowania wyjaśniające dotyczące przyczyn niewywiązania się użytkowników wieczystych z terminów zabudowy nieruchomości i w zależności od wyniku tego postępowania podejmowane są działania w celu ustalenia terminu dodatkowego.

W latach 2002 – 2007 kontrolą zagospodarowania objęto 40 nieruchomości. W 35 przypadkach wyznaczono dodatkowe terminy zabudowy nieruchomości. W 10 przypadkach odmówiono ustalenia dodatkowych terminów zabudowy.

Ad 4.

W 2006 r. w związku z art. 63 ust. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa orzeczono o ustaleniu dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania dodatkowego terminu rozpoczęcia zabudowy nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do współużytkowników wieczystych 5 następujących nieruchomości gruntowych:

1. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1 o powierzchni 175 m², obręb 12, jednostka ewidencyjna Śródmieście,
2. oznaczonej jako działka nr 322/31, obręb 15, o pow. 2.1678 ha, jednostka ewidencyjna Podgórze, obj. KW 237083
3. oznaczonej jako działka nr 179/1, o pow. 439 m², obręb 41, obj. KW 233344, jednostka ewidencyjna Krowodrza
4. oznaczonej jako działka nr 176/3, o pow. 914 m², obręb 41, obj. KW 234431, jednostka ewidencyjna Krowodrza,
5. oznaczonej jako działka nr 180/3, o pow. 628 m², obręb 41, obj. KW 233438, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Wartość ustalonych opłat dodatkowych stanowi kwotę: 621 348,80 zł (za 2006 r.).

Wskutek złożonych odwołań od przedmiotowych decyzji, w większości sprawy podlegają kontroli organu II instancji, tj. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Ad 5.

Do dnia 1 stycznia 1998 roku sprawy dotyczące rozwiązania umów użytkowania wieczystego były prowadzone w trybie administracyjnym i wszczynane głównie w związku z wnioskami poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców ubiegających się o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 roku) powyższe sprawy otrzymały charakter cywilno-prawny. Z tego względu rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może nastąpić poprzez zawarcie odpowiedniej umowy notarialnej, bądź też, w przypadku

braku zgody użytkownika wieczystego na rozwiązanie umowy, na drodze sądowej, poprzez wydanie wyroku przez sąd powszechny, stwierdzającego rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w postępowaniach sądowych toczących się z powództwa Gminy Miejskiej Kraków o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego zawartych w odniesieniu do nieruchomości położonych w byłych dz. adm. Śródmieście, Krowodrza i Nowa Huta zapadło 16 wyroków sądowych, w tym 10 orzekających o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, 1 orzekający o unieważnieniu umowy użytkowania wieczystego oraz 5 oddalających powództwo Gminy Miejskiej Kraków. Jednocześnie zawarto 49 aktów notarialnych dotyczących rozwiązania umów użytkowania wieczystego.

Ponadto w latach 1997 – 2007 w odniesieniu do nieruchomości położonych w byłej dz. adm. Podgórze dokonano rozwiązania umów użytkowania wieczystego poprzez wydanie 91 decyzji (lata 1997-1998) oraz zawarcie 49 umów rozwiązujących w formie aktów notarialnych. Zapadło również 11 wyroków sądowych w przedmiocie rozwiązania umów użytkowania wieczystego.

Ad 6.

W myśl art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać”. Z treści cytowanego artykułu wynika, iż użytkownikowi wieczystemu przysługują, podobnie jak właścicielowi, dwa podstawowe uprawnienia, tj. uprawnienie do korzystania z nieruchomości oraz uprawnienie do rozporządzenia swoim prawem.

Ustawodawca wyraźnie wskazuje na przysługujące użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do korzystania z gruntu. Wskazane uprawnienie użytkownika wieczystego jest pojęciowo tożsame z analogicznym uprawnieniem właściciela. Obejmuje zatem uprawnienie do „używania” gruntu, „pobierania pożytków” oraz „innych dochodów” z gruntu. Użytkownik wieczysty korzysta z gruntu zgodnie z ustaleniami umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste, także zgodnie z ustawą i zasadami współżycia społecznego. Istotną rolę odgrywa tu więc na wstępie generalne przeznaczenie gruntu, a w ślad za tym uzgodniony w umowie sposób korzystania z gruntu. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz według postanowień umowy użytkownik wieczysty korzysta z powierzchni gruntu oraz przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu, zwłaszcza w przypadku wznoszenia budynków. Korzystanie z gruntu obejmuje także części składowe. Zatem użytkownik wieczysty jest uprawniony do odłączenia części składowych zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i pobierania ich jako pożytków naturalnych. Użytkownik wieczysty może także na podstawie określonego stosunku prawnego pobierać pożytki cywilne. Może mianowicie wynająć lub wydzierżawić grunt nabyty w użytkowanie wieczyste i pobierać czynsz. Zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, użytkownik wieczysty rozporządza przysługującym mu prawem użytkowania wieczystego. Prawo rozporządzania użytkowaniem wieczystym obejmuje przede wszystkim uprawnienie do przeniesienia użytkowania wieczystego na inną osobę. Stwierdza to art. 237 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, który ponadto stanowi, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Chodzi tu o odpowiednie stosowanie art. 155-171 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Do

przeniesienia tego prawa nie jest wymagana zgoda Skarbu Państwa lub Gminy jako właściciela. Przeniesienie to podlega natomiast ograniczeniom przez ustawowe prawo pierwokupu z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 109 tej ustawy prawo to przysługuje m.in. w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Zabudowana lub niezabudowana może być jedynie nieruchomość gruntowa, dlatego też poprawniejsze byłoby sformułowanie "nieruchomości gruntowej". Prawo pierwokupu nie dotyczy zatem przypadków sprzedaży nieruchomości budynkowej wraz ze związanym z nią prawem użytkowania wieczystego ani sprzedaży lokali.

Zgodnie z art. 238 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny wieczysto użytkownik uiszcza przez czas trwania swojego prawa opłatę roczną. Powtórzeniem tej kodeksowej zasady jest ust. 1 art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Treść art. 71 ust. 4 ww. ustawy nakłada na użytkowników wieczystych obowiązek uiszczania opłat rocznych do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok i takie opłaty są przez użytkowników wieczystych uiszczane, a Gmina Miejska Kraków je pobiera. Uprzejmie informuję, iż aktualnie nie ma w obowiązującym prawie przepisu, który zawierałby upoważnienie gminy jako właściciela gruntu do pobierania jakichkolwiek innych niż opłata roczna dochodów (pożytków) z tytułu przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Ad 7.

W okresie od października 2002 roku Gmina Miejska Kraków udzieliła bonifikaty w następujących przypadkach:

1. Oddanie w użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu bonifikaty, zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 361/4 o pow. 0,1917 ha położonej w obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Bałuckiego 6 w Krakowie, z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń co nastąpiło aktem notarialnym z dnia 21 lipca 2003 roku na rzecz Stowarzyszenia Na Rzecz Rozwoju Psychiatrii i Opieki Środowiskowej oraz Stowarzyszenia Rodzin „Zdrowie Psychiczne” po ½ części, na cele działalności leczniczej niezwiązanej z działalnością zarobkową oraz utworzenia zakładu aktywności zawodowej zatrudniającej osoby po przebytej chorobie psychicznej.

Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr XV/109/03 z dnia 7 maja 2003 roku wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% na rzecz ww. podmiotów od ceny sprzedaży budynków i urządzeń położonych na przedmiotowej nieruchomości oraz od pierwszej opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

2. Oddanie w użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu bonifikaty, zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 180/3 o pow. 5,1270 ha i 180/4 o pow. 1,0563 ha obr. 12 jednostka ewidencyjna Krowodrza przy ul. Reymonta 22, z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń co nastąpiło aktem notarialnym z dnia 9 stycznia 2007 roku na rzecz Towarzystwa Sportowego „Wisła” Kraków, wyłącznie na cele sportowe niezwiązane z działalnością zarobkową określone w statucie Towarzystwa Sportowego „Wisła” Kraków z dnia 26 września 2005 roku.

Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr CXVIII/1247/06 z dnia 11 października 2006 roku wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% na rzecz ww. podmiotu od ceny

sprzedaży budynków i urządzeń położonych na przedmiotowej nieruchomości oraz od pierwszej opłaty i opłat rocznych.

Podstawą prawną do udzielania ulg i zwolnień przez Wydział Finansowy w 2006 roku była uchwała Nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 roku, a następnie uchwała Nr CXIV/1180/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych.

Na podstawie powołanych wyżej przepisów w stosunku do umów użytkowania wieczystego, udzielono ulg łącznie 22 podmiotom, przy czym 14 z tych podmiotów to osoby fizyczne, a 8 podmiotów to osoby prawne.

Ulgę w postaci rozłożenia wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków na raty zastosowano łącznie w 17 przypadkach, a z ulgi tej skorzystało 11 osób fizycznych i 5 osób prawnych (przy czym jedna osoba prawna korzystała z rozłożenia na raty dwukrotnie). Rozłożono na raty wierzytelności na kwotę 599 939,80 zł, z czego na osoby fizyczne przypada 132 537,57 zł, a na osoby prawne 467 402,23 zł.

Poniższym osobom prawnym rozłożono na raty wierzytelności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2006 roku:

1. CEMBET Stachnik Spółka jawna – dwukrotnie,
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus”,
3. RDM „Krowodrza”,
4. Ekokonsorcjum „Efekt” Sp. z o.o.,
5. Stowarzyszenie „Willa Decjusza”.

Ulgę w postaci umorzenia wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków zastosowano w 7 przypadkach, a wierzytelności zostały umorzone 4 osobom fizycznym i 3 osobom prawnym. Umorzono wierzytelności na kwotę 277 540,79 zł, z czego osobom fizycznym umorzono wierzytelności na kwotę 340,78 zł, a osobom prawnym 277 200,01 zł.

Poniższym osobom prawnym umorzono wierzytelności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2006 roku:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Domów Jednorodzinnych „Widok - Zarzecze” – 145 322,13 zł,
2. Klub Sportowy „Hutnik” w likwidacji – 131 726,89 zł,
3. Krakowskie Pogotowie Ratunkowe – 150,99 zł.

W stosunku do podmiotów wymienionych w punktach 1 i 2 było prowadzone długotrwałe postępowanie egzekucyjne, które okazało się trwale bezskuteczne.

Uprzejmie informuję, że zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.), dane osobowe dłużników Gminy Miejskiej Kraków podlegają ochronie i w myśl przepisów cyt. ustawy mogą być udostępniane tylko jako dane zbiorcze nie identyfikujące dłużników.

Ad 8.

Sukcesywna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w różnych częściach miasta Krakowa ma charakter ciągły. W pierwszej kolejności do aktualizacji typowane są nieruchomości, w stosunku do których wystąpił znaczny upływ czasu od ostatniej ich wyceny, gdyż wobec dużego tempa wzrostu cen nieruchomości w

ostatnich latach wartość tych nieruchomości znacznie odbiega od aktualnie kształtujących się cen w obrocie na rynku nieruchomości.

Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej dokonywane jest na piśmie. najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zawiera ono ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, sposób jej obliczenia i pouczenie o sposobie jego zakwestionowania. Ponadto Wydział Skarbu Miasta dołącza do niego informację o wartości nieruchomości oraz miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W przypadku odmowy przyjęcia oferty nowej wysokości opłaty rocznej użytkownik wieczysty może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona, bądź uzasadniona jest w innej wysokości. Wniosek składany jest przeciwko właścicielowi gruntu.

W przypadku akceptacji ww. oferty obowiązuje opłata roczna w nowej wysokości i zmiany wysokości opłaty rocznej, przy zachowaniu opisanej procedury, można dokonać wówczas jedynie w roku następnym.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Podatków i Opłat
4. Wydział Finansowy
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a