



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.137.2015

Kraków, 06 LUT. 2015

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie realizacji uchwały określającej zasady gospodarowania mieniem komunalnym, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 stycznia 2015 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Jednym z założeń uchwały nr LX/772/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm), było wprowadzenie możliwości dokonywania zmian prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, położonych na terenie Krakowa w zakresie sposobu, celu, przeznaczenia i korzystania z tych nieruchomości. Zgodnie z ww. uchwałą ewentualna zmiana możliwa jest po spełnieniu przez użytkownika wieczystego następujących warunków: niezalegania ze zobowiązaniami finansowymi w stosunku do Gminy Miejskiej Kraków i niepozostawania w stanie upadłości lub likwidacji, złożenia zobowiązania do pokrycia wszelkich kosztów związanych ze zmianą umowy użytkowania wieczystego, spełnienia dodatkowych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych zawartych w umowie użytkowania wieczystego, jeżeli świadczenia takie w umowie użytkowania wieczystego występują, a także złożenia oświadczenia, iż w umowie notarialnej zmiany umowy użytkowania wieczystego zobowiąże się do pokrycia w całości wszelkich roszczeń jakichkolwiek osób trzecich związanych z tą zmianą.

Dodatkowo zmiana umowy użytkowania wieczystego może nastąpić przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- zgodności sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy;
- wpłacie przez użytkownika wieczystego na rzecz Gminy Miejskiej Kraków opłaty stanowiącej 25 % wartości nieruchomości określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości; opłata ta nie może być jednak niższa niż 25 % różnicy pomiędzy wartością nieruchomości, określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a wartością nieruchomości określoną dla dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości; wpłata ustalonej opłaty z tytułu zmiany umowy użytkowania wieczystego musi nastąpić nie później niż do dnia zawarcia stosownej umowy notarialnej;
- uzyskaniu opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym.

W konsekwencji podjętej w 2008 r. uchwały do Wydziału Skarbu Miasta wpłynęły wnioski, dotyczące zmiany umowy użytkowania wieczystego w zakresie celu, na jaki nieruchomości te zostały oddane. Do zawarcia stosownych umów notarialnych doszło jedynie w trzech przypadkach; w 2010 r. zawarto 2 umowy notarialne zmiany celu użytkowania wieczystego, w wyniku czego uzyskano z tego tytułu opłaty w kwocie 80 365,75 zł oraz w kwocie 67 750 zł. Natomiast w 2014 r. doszło do zawarcia kolejnej umowy notarialnej, w wyniku której uzyskano opłatę w kwocie 849 302 zł. Zatem dochód Gminy Miejskiej Kraków z tego tytułu stanowi łącznie kwotę 997 417,75 zł.

Jednocześnie kilka podmiotów zrezygnowało ze zmiany umowy użytkowania wieczystego nieruchomości, z uwagi na konieczność poniesienia z tego tytułu opłat. W kilku przypadkach wnioskodawcy skorzystali z możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności* (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 83).

Ad 2.

W ustaleń pracowników Wydziału Skarbu Miasta UMK wynika, iż możliwość zmiany celu użytkowania wieczystego aktualnie istnieje jedynie w mieście stołecznym Warszawa.

W związku ze stwierdzeniem w dniu 28 grudnia 2010 r. przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (do sygn. akt I SA/Wa 1563/10) nieważności uchwały nr XIX/634/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2007 r. w przedmiocie zmiany uchwały nr XXVII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, regulacja tego typu spraw odbywa się na podstawie zarządzenia nr 259/2011 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia zasad zmian umów użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy. Zgodnie z ww. zarządzeniem zmiana umowy użytkowania wieczystego następuje po dokonaniu wpłaty przez użytkownika wieczystego kwoty odpowiadającej 12,5 % różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a aktualną wartością nieruchomości, określoną dla dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Kwota ta nie może być jednak mniejsza niż 12,5 % aktualnej wartości nieruchomości, określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania (skan ww. zarządzenia przekazuję w załączniku).

Jednocześnie ustalono, iż w Łodzi i Szczecinie, w sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, praktyką jest stosowanie zasad wynikających z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.). Zgodnie z ww. przepisem, w takich przypadkach stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do nowego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki stosuje się tryb wynikający z art. 78-81 ww. ustawy.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

1. Adresat + załącznik
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa