



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.566.2015

Kraków, 1 LIP. 2015

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący Rady Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ewentualnych działań związanych z placem Krowoderskim, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 10 czerwca 2015 r., uprzejmie informuję:

Teren, którego dotyczy wskazana w przedmiotowej interpelacji inwestycja, obejmuje przede wszystkim nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr 848/2 o powierzchni 3999 m², jednostka ewidencyjna Kraków-Krowodrza, w obrębie 4. Nieruchomość ta powstała w wyniku połączenia działek numer: 128 i 129/1 oraz części działki nr 120/8, obręb 4 Krowodrza. Działka nr 848/2 objęta księgą wieczystą numer KR1P/00017956/3, pozostaje własnością Gminy Miejskiej Kraków i jest w użytkowaniu wieczystym Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” w Krakowie. Aktualnie działka ta zagospodarowana jest jako parking strzeżony.

Tereny, które następnie weszły w skład nieruchomości oznaczonej jako działka nr 120/8 obręb 4 oddane zostały przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste na rzecz Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś” w Krakowie umową użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 30 czerwca 1967 r., repertorium A.II. Nr 9807/67. Grunt oddano w użytkowanie wieczyste w celu budowy budynków mieszkalnych: nr 1, nr 1a, nr 2 oraz pawilonu handlowego PKO S.A. o powierzchni użytkowej 2995 m² i kubaturze 10826 m³. Budowa ta, zgodnie z treścią umowy, miała zostać rozpoczęta w trzecim kwartale 1967 r., a zakończenie robót budowlanych miało nastąpić w czwartym kwartale 1970 r.

Z kolei umową użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 22 czerwca 1973 r., Repertorium A.I. Nr 9951/73 Skarb Państwa oddał ww. Spółdzielni w użytkowanie wieczyste tereny, które następnie weszły w skład nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne o numerach: 128 i 129/1. Nieruchomości te oddano w użytkowanie wieczyste w celu budowy jedenastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego nr 11, którego budowa miała zostać rozpoczęta w czwartym kwartale 1970 r., a zakończona w czwartym kwartale 1973 r.

Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piaś” w Krakowie wnioskiem z dnia 15 listopada 2001 r. wystąpiła o doprowadzenie do zgodności okresu, na który oddano w użytkowanie wieczyste Spółdzielni nieruchomości stanowiących działki o numerach: 120/8, 128 i 129/1. Zgodnie z przepisem art. 236 § 1 Kodeksu cywilnego oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu następuje najwyżej na okres 99 lat, a wymienione

nieruchomości zostały oddane Spółdzielni na taki właśnie okres. Ujednolicenie terminów użytkowania wieczystego zostało dokonane poprzez ich sprowadzenie do najkrótszego terminu określonego w wyżej powołanych umowach, to jest do dnia 30 czerwca 2066 r., co udokumentował zawarty w tym zakresie akt notarialny (umowa zmiany użytkowania wieczystego) z dnia 9 lipca 2002 r., Repertorium A. Nr 1509/2002.

Prezydent Miasta Krakowa decyzją z dnia 10 lipca 2002 r. orzekł o wprowadzeniu zmiany w operacie ewidencji gruntów dla obrębu 4, jednostka ewidencyjna Kraków-Krowodrza, polegającej na wzajemnym zniesieniu działek o numerach: 120/8 o powierzchni 0,9465 ha (objętej księgą wieczystą KW nr 36043), 128 o powierzchni 0,0428 ha (objętej księgą wieczystą KW nr 17956) i 129/1 o powierzchni 0,0387 ha (objętej księgą wieczystą KW nr 17956), które tak połączone otrzymały nowe oznaczenie nr 848 o powierzchni 1,0280 ha. Na podstawie badań ksiąg wieczystych oraz aktu notarialnego z dnia 9 lipca 2002 r., Repertorium A. Nr 1509/2002 ustalono, że znoszone działki stanowią własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” w Krakowie, z okresem trwania do dnia 30 czerwca 2066 r. W wyniku podziału działki nr 848 powstała m.in. działka nr 848/2 o powierzchni 3999 m².

W odniesieniu do działki nr 848/2 obręb 4, jednostka ewidencyjna Krowodrza prowadzone było w Wydziale Skarbu Miasta UMK postępowanie wyjaśniające dotyczące analizy możliwości i zasadności rozwiązania wskazanych powyżej umów użytkowania wieczystego. Przeprowadzona przez Wydział Skarbu Miasta UMK analiza treści umów użytkowania wieczystego z dnia 30 czerwca 1967 r., Repertorium A.II. Nr 9807/67 i z dnia 22 czerwca 1973 r., Repertorium A.I. Nr 9951/73 wykazała, że celem oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej powołanymi aktami notarialnymi, na rzecz Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” w Krakowie, było wybudowanie czterech budynków mieszkalnych oraz pawilonu handlowego. Nieruchomość ta – według wskazań aktualnej mapy ewidencyjnej – została zabudowana trzema budynkami zlokalizowanymi przy ul. Królewskiej, oznaczonymi numerami: 51, 53 i 55 (budynek mieszkalny wraz z pawilonem handlowym) oraz budynkiem mieszczącym się przy ulicy Nowowiejskiej nr 11. Tym samym przewidziany w umowach użytkowania wieczystego cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni został zrealizowany.

Aktualne wykorzystanie działki nr 848/2 przez Spółdzielnię będącą jej użytkownikiem wieczystym ma jednak charakter komercyjny, ponieważ na wymienionej działce zlokalizowany jest odpłatny parking strzeżony dla samochodów. Przeprowadzona wizja terenu wykazała ponadto, że w obrębie przedmiotowej działki zamontowane są liczne banery reklamowe. Stan ten odbiega od ustaleń i literalnego celu użytkowania wieczystego, wynikających z zawartych aktów notarialnych, gdyż w aktach tych nie ma postanowień przewidujących wykorzystywanie nieruchomości dla szeroko pojętych celów zarobkowych, co jest zrozumiałe w aspekcie zasad i idei powoływania do życia spółdzielni mieszkaniowych.

W dniu 28 maja 2013 r. na wniosek Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” w Krakowie wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/1273/2013 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „*Budowa budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym i infrastrukturą wewnętrzną na działce nr 848/2 obr.4 Krowodrza przy ul. Królewskiej w Krakowie, przebudowa dwóch istniejących zjazdów z działek drogowych 728/1 i 727/5 obr. 4 Krowodrza wraz z przebudową układu drogowego ulic: Królewskiej, Nowowiejskiej, al. Kijowskiej na działkach 728/1, 820/1, 727/5, 727/6, 727/3, przebudowa sieci c.o. i kanalizacji na działkach 842/1 i 728/1 obr.4 Krowodrza, rozbudowa sieci c.o. i elektroenergetycznej na działkach 848/2, 728/1, 727/3, 727/5, 727/6 obr. 4 Krowodrza*”. Z uwagi na to, że umowy użytkowania wieczystego, których

postanowienia pozostają wiążące dla stron i ich następców prawnych, precyzyjnie określiły sposób korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, wskazując liczbę i rodzaj budynków, które miały zostać wybudowane przez Spółdzielnię, a zamierzenie inwestycyjne, o którym była mowa w decyzji Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/1273/2013, wykracza poza cel określony w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – uznano za zasadne poinformowanie użytkownika wieczystego działki nr 848/2 obręb 4, że realizacja powołanego wyżej zamierzenia inwestycyjnego winna zostać poprzedzona zawarciem umowy dotyczącej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Warunki, w jakich Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” w Krakowie mogłaby przystąpić do realizacji inwestycji objętej decyzją z dnia 28 maja 2013 r., nr AU-2/6730.2/1273/2013, a także tryb procedowania zmiany dotyczącej celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zostały przedstawione Spółdzielni w korespondencji z dnia 25 czerwca 2014 r. Z udzielonej w dniu 14 lipca 2014 r. przez Spółdzielnię odpowiedzi wynikało, iż ze względu na aktualny brak możliwości pozyskania środków niezbędnych dla wymienionej inwestycji (ujętej w Planie Strategicznym Spółdzielni na lata 2013-2015) Zarząd Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” postanowił przesunąć realizację tej inwestycji na okres późniejszy.

Wbrew treści ww. pisma Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” w Krakowie złożyła w dniu 28 listopada 2014 r. wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: *„Budowa budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami: elektryczną z wbudowaną stacją transformatorową, wod.-kan., wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, c.o. z węzłem cieplnym, wymiennikownią słaboprądową, oddymiania oraz z wewnętrznym układem drogowym wraz z likwidacją istniejącego i budową nowego zjazdu z ul. Nowowiejskiej oraz z przebudową istniejącego zjazdu od Al. Kijowskiej, infrastrukturą techniczną – kanałem ogólnospławnym z włączeniem w ulicy Nowowiejskiej, przyłączem wodociągowym, cieplnym oraz elektrycznym SN: zabezpieczeniem oraz likwidacją istniejącej infrastruktury technicznej – gazowej, kanalizacji ogólnospławnej, przebudową kanalizacji teletechnicznej – kolidującej z przedmiotową inwestycją; inwestycja na działkach 848/2, 728/1, 727/5, 9393, 941, 942 obr. 4 Krowodrza w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Królewskiej i Al. Kijowskiej w Krakowie.”*. Wniosek ten dowodzi intencji użytkownika wieczystego działki nr 848/2 zmierzającej do realizacji zamierzenia inwestycyjnego na wymienionej nieruchomości, obejmującego między innymi budowę budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, nieprzewidzianego w umowach użytkowania wieczystego.

W toku prowadzonych w Wydziale Skarbu Miasta czynności wyjaśniających (nr sprawy GS-03.72248-2-1/10) i w trakcie postępowania administracyjnego zainicjowanego złożonym wnioskiem z dnia 28 listopada 2014 r. Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” w Krakowie nie wycofała się z uzewnętrznionego zamiaru realizacji inwestycji budowlanej na przedmiotowej nieruchomości oraz nie zgłosiła gotowości udokumentowania, w formie prawem przewidzianej, zmiany w zakresie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako podstawy dla czynności, które zostały przez użytkownika wieczystego podjęte z pominięciem obowiązujących procedur.

Powyższe okoliczności wskazują, iż wypełniona została dyspozycja zawarta w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym rozwiązanie umowy (umów) użytkowania wieczystego przed upływem terminu określonego w tej umowie, w przypadku braku zgody użytkownika wieczystego, może nastąpić wyłącznie na drodze postępowania przed sądem powszechnym na skutek żądania właściwego organu (Prezydenta Miasta Krakowa reprezentującego Gminę Miejską Kraków jako właściciela

nieruchomości), gdy zachodzą przesłanki wymienione w art. 240 Kodeksu cywilnego, a mianowicie, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

W dniu 20 lutego 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny Gmina Miejska Kraków złożyła pozew przeciwko spółdzielni o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego z dnia 30 czerwca 1967 r., Repertorium A.II. Nr 9807/67 i z dnia 22 czerwca 1973 r., Repertorium A.I. Nr 9951/73, zmienionych aneksem z dnia 9 lipca 2002 r., Repertorium A. Nr 1509/2002, w części dotyczącej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 848/2 obręb 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza o powierzchni 3999 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00017956/3. Postępowanie sądowe jest w toku.

W związku ze złożeniem ww. pozwu postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla wskazanej powyżej inwestycji zostało zawieszono postanowieniem z dnia 11 maja 2015 r. (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.2266.2014.APO). Zawieszenie nastąpiło na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. Zagadnieniem wstępnym w przedmiotowej sprawie jest rozstrzygnięcie przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy ww. pozwu Gminy Miejskiej Kraków przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego. Rozstrzygnięcie tej kwestii jest niezbędne dla ustalenia, czy inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością położoną na działce nr 848/2 obr. 4 Krowodrza na cele budowlane, wymagane art. 33 ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego. Brak prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane skutkuje odmową udzielenia pozwolenia na budowę. Aktualnie, w związku z wniesionym zażaleniem na postanowienie o zawieszeniu postępowania, przedmiotowa sprawa jest rozpatrywana przez Wojewodę Małopolskiego, do którego akta sprawy wraz z zażaleniem zostały przesłane pismem z dnia 26 maja 2015 r.

Ponadto, w związku z ww. zamierzeniem budowlanym, na etapie uzyskiwania przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Piast” oświadczenia o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości połączenia z drogą publiczną dla przedmiotowej inwestycji w celu zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej, zawarta została w dniu 16 września 2014 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków – Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu a ww. spółdzielnią umowa nr 402/ZIKiT/2014 r. o realizację inwestycji drogowej. Umowa dotyczy przebudowy układu drogowego obejmującego ul. Królewską, al. Kijowską i ul. Nowowiejską, wykonaną w oparciu o koncepcję zaopiniowaną pismem znak: ZIKiT/S/110562/14/IU/75851/NB/20581 z dnia 26 marca 2013 r. Następnie, pismem z dnia 28 listopada 2014 r. znak: ZIKiT/S/110562/14/IU/75851 uzgodniony został projekt budowlany ww. układu drogowego.

Uprzejmie informuję, że dla terenu pomiędzy budynkami położonymi przy ul. Królewskiej 56-78, tj. na działkach nr 803/21 i 832 obr. 4 Krowodrza, od roku 2005 wydano następujące decyzje:

- o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - decyzja nr AU-2/7331/3587/08 z dnia 7 października 2008 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Rozbudowa dwóch kiosków handlowych na części działek nr 803/21 i 820/1 obr. 4 Krowodrza przy ul. Królewskiej w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-02-8.UTU.7331-348/08),
 - decyzja nr AU-2/6730.2/1026/2011 z dnia 20 kwietnia 2011 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *„Budowa budynku garażowego*

na terenie części działki nr 276 obr. 4 Krowodrza wraz z budową zjazdu i infrastruktury technicznej na terenie części działek nr 276 i 803/21 obr. 4 Krowodrza przy ul. Urzędniczej nr 40 w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-8.6730.2.322.2011.MPI),

- decyzja nr AU-2/6730.2/823/2012 z dnia 3 kwietnia 2012 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa garażu dwustanowiskowego na samochody osobowe na działce nr 280 obr. 4 Krowodrza oraz zjazdu z działki nr 803/21 obr. 4 Krowodrza przy ul. Urzędniczej 48 w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-8.6730.2215.2011.WGA);
- o pozwoleniu na budowę:
- decyzja nr 788/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Rozbudowa dwóch parterowych kiosków handlowych na części działek nr 803/21 i 820/1 obr. 4 Krowodrza przy ul. Królewskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-1.MLE.73532-253/09),
- decyzja nr 737/2013 z dnia 15 kwietnia 2013 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Budowa garażu dwustanowiskowego na samochody osobowe (wraz z instalacją kanalizacji deszczowej) na działce nr 280 obr. 4 Krowodrza (pow. użytkowa 41,81 m²), muru oporowego oraz zjazdu z dz. nr 803/21 obr. 4 Krowodrza przy ul. Urzędniczej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.210.2013.LRU).

Rada Dzielnicy V Krowodrza uchwałą nr XXXVII/353/2013 z dnia 22 października 2013 r. wniosowała do Prezydenta Miasta Krakowa o pozyskanie działki nr 848/2 obr. 4 Krowodrza na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, w celu utworzenia ogólnodostępnego placu miejskiego pod nazwą „Rynek Krowoderski”, uzasadniając to faktem, że przedmiotowa działka wykorzystywana jest niezgodnie z zapisami umowy wieczystego użytkowania. Rada Dzielnicy V Krowodrza ww. uchwałą wniosowała również o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ww. działki wraz z otoczeniem, z przeznaczeniem na utworzenie Rynku Krowoderskiego. W dniu 8 października 2014 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr CXVII/1856/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski”.

Otrzymują:

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

**PREZYDENT
MIASTA KRAKOWA**
Jacek Majchrowski