



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1000.2012

Kraków,

2012 03. 23

Pan
Krzysztof Durek
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie nabycia działek przy ul. Kozińskiego i Kurczaba, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 marca 2012 r., uprzejmie informuję.

Wykupy nieruchomości związanych z inwestycjami drogowymi nieobjętymi zadaniami programowymi dokonywane są corocznie, na podstawie listy hierarchicznej przygotowanej przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu oraz Rady Dzielnicy Miasta Krakowa.

W związku z umieszczeniem przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie na liście hierarchicznej dróg do wykupu na 2004 rok ulicy Kozińskiego w Krakowie, obejmującej m.in. działki nr: 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1278/4, 1278/5 oraz część działki nr 1278/10 obr. 53 Podgórze będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”, rozpoczęto rozmowy mające na celu zakup na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ww. prawa użytkowania wieczystego. W związku z faktem, iż powyższa ulica obejmowała jedynie część działki ewidencyjnej nr 1278/10 Wydział Skarbu Miasta zwrócił się do spółdzielni z wnioskiem o zlecenie dokonania podziału geodezyjnego przedmiotowej działki. Początkowo spółdzielnia nie była zainteresowana sprzedażą prawa użytkowania wieczystego działek wchodzących w ulicę Kozińskiego, jednakże pismem z dnia 18 listopada 2008 r. wyraziła wstępną zgodę pod warunkiem zakupu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego całej działki nr 1278/10.

Pismem z dnia 21 lipca 2009 r. Zarząd Infrastruktury Komunalnej w Krakowie pozytywnie zaopiniował nabycie ww. prawa dla całej działki nr 1278/10 obr. 53 Podgórze. W związku z powyższym Wydział Skarbu Miasta zlecił wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej ww. działki ewidencyjne. W toku negocjacji ustalono pozyskanie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawa użytkowania wieczystego działek nr: 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1278/4, 1278/5, 1278/10 obr. 53 Podgórze za łączną kwotę zgodną z operatem szacunkowym z dnia 14 kwietnia 2011 r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jacka Wróbla w wysokości 1 483 401 zł netto. Kwota powyższa podniesiona o wartość podatku VAT (23%) wynosi 1 824 583,23 zł brutto (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote 23/100).

Równolegle na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” prowadzone było, w trybie art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), postępowanie mające na celu ustanowienie prawa użytkowania wieczystego działek położonych przy ul. Wielickiej - Teligi, zabudowanych parkingiem samochodowym Wielicka - Teligi wraz z infrastrukturą oraz nieodpłatnego przeniesienia własności obiektów budowlanych urządzeń i infrastruktury znajdujących się na nieruchomościach oznaczonych nr: 363/7, 365/27, 373/10, 374/3, 362/5, 368/16, 375/16, 375/18, 358/29, 358/24, 400/7, 400/6, 362/13 o łącznej powierzchni 0,4519 ha obręb 55 jednostka ewidencyjna Podgórze. Jak wynika z treści art. 35 powyższej ustawy „*Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków*”.

Zgodnie ze sporządzonym w dniu 10 maja 2011 r. operatem szacunkowym, rzeczoznawca majątkowy ustalił cenę gruntu nieruchomości położonej przy ul. Wielickiej - Teligi na łączną kwotę 2 907 446 zł netto, tj. 643,38 zł za 1 m², która podniesiona o wartość podatku VAT (23%) wynosi 3 576 158,58 zł brutto (słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt osiem złotych 58/100).

Ponadto w związku z umieszczeniem na liście hierarchicznej wykupów nieruchomości pod drogami na 2007 r. ulicy Kurczaba prowadzone było również postępowanie w sprawie nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków od ww. spółdzielni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 424/2 obr. 55 Podgórze.

Pismem z dnia 14 września 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim” poinformowała, iż zainteresowana jest kompleksowym uregulowaniem tych spraw i zaproponowała zamianę działek położonych w obrębie 55 Podgórze stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonych nr: 363/7 o pow. 0,0463 ha, 365/27 o pow. 0,0839 ha, 373/10 o pow. 0,0053 ha, 374/3 o pow. 0,0494 ha, 362/5 o pow. 0,0034 ha obj. KR1P/00184808/2, 400/7 o pow. 0,0101 ha, 400/6 o pow. 0,1089 ha obj. KR1P/00182361/3, nr 358/29 o pow. 0,0765 ha, 358/24 o pow. 0,0046 ha obj. LWH 181 PROKOCIM, 375/16 o pow. 0,0256 ha, 375/18 o pow. 0,0133 ha obj. KR1P/00065761/0, 368/16 o pow. 0,0231 ha obj. KR1P/00188790/0 oraz 362/13 o pow. 0,0015 ha obj. KR1P/00298991/3, za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1278/4, 1278/5, 1278/10 obr. 53 Podgórze o łącznej powierzchni 0,2612 ha obj. KR1P/00186407/5 oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr 424/2 obr. 55 Podgórze o pow. 0,1206 ha obj. KR1P/00235588/6 ustanowionego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” za stosowną dopłatą.

Zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pan Jacka Wróbla wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 424/2 o pow. 0,1206 ha obr. 55 Podgórze ustanowionego na rzecz spółdzielni wynosi 576 980,00 zł (tj. 478,42 zł/1m²). Kwota powyższa podniesiona o wartość podatku VAT (23%) wynosi 709 685,40 zł brutto (słownie: siedemset dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych 40/100).

W świetle przedstawionych wyżej okoliczności Wydział Skarbu Miasta, pismem z dnia 25 października 2011 r. przedstawił spółdzielni propozycję zamiany ww. działek z dopłatą przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim” na rzecz Gminy Miejskiej Kraków różnicy wartości zamienianych nieruchomości (z uwzględnieniem 23% podatku VAT), w kwocie 1 041 889,95 zł brutto (słownie: jeden milion czterdzieści jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych 95/100), tj. 847 065,00 zł netto + 194 824,95 zł VAT. W odpowiedzi SM „Nowy Prokocim”, pismem z dnia 26 października 2011 r. wyraziła zgodę na przedmiotową zamianę na warunkach zaproponowanych przez Wydział Skarbu Miasta.

W dniu 20 grudnia 2011 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Spółdzielnią Mieszkaniową „Nowy Prokocim” została zawarta przedwstępna umowy zamiany Rep. A nr 10353/2011, na podstawie której Gmina nabędzie od spółdzielni prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obr. 53 Podgórze oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1278/4, 1278/5, 1278/10 oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr 424/2 położonej w obr. 55 Podgórze ustanowione na rzecz ww. spółdzielni w zamian za prawo własności działek nr: 363/7, 365/27, 373/10, 374/3, 362/5, 400/7, 400/6, 375/16, 375/18, 368/16, 358/29, 358/24, oraz nr 362/13 położonych w obrębie 55 Podgórze będących własnością Gminy Miejskiej Kraków. Zawarcie aktu notarialnego przedwstępnej umowy zamiany Rep. A nr 10353/2011 z dnia 20 grudnia 2011 r. nastąpiło z dopłatą przez SM „Nowy Prokocim” na rzecz Gminy Miejskiej Kraków różnicy wartości zamienianego gruntu (z uwzględnieniem 23% podatku VAT), w kwocie 1 041 889,95 zł brutto (słownie: jeden milion czterdzieści jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych 95/100). Przyrzeczona notarialna umowa zamiany zawarta zostanie pod warunkiem uzyskania przez spółdzielnię uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „Nowy Prokocim” wyrażającej zgodę na zbycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków działki przy ul. Kurczaba w Krakowie nie później jednak niż do dnia 31 lipca 2012 r.

Przedstawiając powyższe uprzejmie informuję, iż dokonanie zamiany przedmiotowych nieruchomości pozwoli na uregulowanie przez Gminę Miejską Kraków stanu prawnego nieruchomości wchodzących w skład ulic Kozińskiego i Kurczaba oraz realizację roszczenia przysługującego spółdzielni do gruntu stanowiącego parking.

PREZYSTENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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