



PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

OR-05.0057-1559/XXXVIII/08

16. KWI. 2008

Kraków,

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie Parku Dębnickiego, zgłoszoną na XXXVIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 marca 2008 r., uprzejmie informuję:

Ad 1 i 2.

Na wniosek z dnia 11 stycznia 2005 r. Spółki Violin Sp. z o.o. jako użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 4/32 położonej w obrębie 10 jednostka ewidencyjna Podgórze Wydział Skarbu Miasta prowadził postępowanie dotyczące sprzedaży ww. nieruchomości w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), w wyniku którego umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 12583/2006 Violin Sp. z o.o. nabyła własność przedmiotowego gruntu.

Uprzejmie informuję, iż działka nr 4/32 obr. 10 jednostka ewidencyjna Podgórze w październiku 2007 r. nie znajdowała się w zasobie nieruchomości Gminy Kraków, co przekreślało możliwość zrealizowania na niej jakichkolwiek zamierzeń Gminy. Ww. działka objęta była koncepcją zagospodarowania terenu i w tym kontekście została wymieniona w piśmie z dnia 1 października 2007 r. stanowiącym odpowiedź na interpelację Pana Radnego zgłoszoną na XX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 września 2007 r. (znak: OR-05.0057-926/XX/07).

Zmiany własnościowe dotyczące działki nastąpiły w związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu.

Te przepisy przesądziły, że wiele podmiotów nabyło z mocy prawa użytkowanie wieczyste gruntów i znajdujących się na nich budynków, budowli i urządzeń. Nabycie tych praw odbyło się niejako automatycznie, a właściwy organ wydając odpowiednią decyzję o charakterze deklaratoryjnym, potwierdzał jedynie ten fakt.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce m.in. w stosunku do działki w sąsiedztwie Parku Dębnickiego, dla której w 1994 r. ówczesny Zarząd Miasta Krakowa wydał decyzję, potwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własność znajdujących się tam budynków i urządzeń.

Zgodnie z art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak właścicielowi przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości oraz uprawnienie do rozporządzania swoim prawem. Prawo rozporządzania użytkowaniem wieczystym obejmuje przede wszystkim uprawnienie do przeniesienia użytkowania wieczystego na inną osobę. Stwierdza to art. 237 tej ustawy, który ponadto stanowi, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Do przeniesienia tego prawa nie jest wymagana zgoda Skarbu Państwa lub Gminy jako właściciela gruntu. Tak więc zgodnie z obowiązującymi przepisami, prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym i nie podlega w tym zakresie żadnym ograniczeniom.

Przedsiębiorstwo „Starbud” w październiku 2003 r. przeniosło prawo do użytkowania wieczystego działki i własność budynków (budynek stolarni, garaży, budynek socjalny, warsztat, magazyn, wiaty, budynek paliw oraz urządzenia gazociągu, sieci zewnętrznej co., kanalizacji, sieci wodnej, ogrodzenia, parkingu samochodowego i in.) znajdujących się na nieruchomości na rzecz „Skrzypiec” Sp. z o.o. która zmieniła nazwę na Violin Spółka z o.o.

Zgodnie z art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Wynika stąd, że jedynie Spółka Violin (będąc użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynków) mogła nabyć prawo własności przedmiotowego gruntu. Aktualnie, z informacji uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków wynika, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Echo Investment S.A.

Pozyskanie przez Gminę Kraków nieruchomości w celu realizacji w jej obrębie parku wymagałoby nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków od Violin Sp. z o.o. w trybie dobrowolnej umowy cywilno-prawnej wg cen rynkowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma bowiem możliwości zobowiązania użytkownika wieczystego do wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego i własności budynków, budowli i urządzeń.

W takim przypadku nie można także zastosować przepisów rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących wywłaszczenia nieruchomości (art. 112-123), bowiem utworzenie parku miejskiego nie jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 tej ustawy.

Uprzejmię informuję, że nie każde zamierzenie, którego rezultat dałoby się nawet zakwalifikować jako „dotyczący ogółu, służący ogółowi ludzi, przeznaczony i dostępny dla wszystkich” może być uznane za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz tylko takie, które mieści się w katalogu celów publicznych zawartym w art. 6 ww. ustawy.

Możliwość ingerencji organów publicznych w obręb prawa do nieruchomości przysługujących innym podmiotom istnieje jedynie wtedy, kiedy są one niezbędne do realizacji celów publicznych, co nie zachodzi w tym przypadku. Ponadto sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego nie przesądza o tym, że na tym terenie automatycznie likwiduje się możliwość wykorzystywania jej na cele zieleni publicznej, bowiem bez względu na to, kto jest właścicielem nieruchomości, istnieje obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującego planu miejscowego, a w sytuacji braku planu o możliwości zagospodarowania nieruchomości stanowi decyzja WZ.

Dodatkowo nie było możliwości skorzystania przez Gminę Kraków z prawa pierwokupu, bowiem zgodnie z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo to przysługuje wyłącznie w przypadku sprzedaży nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, co w tym przypadku nie miało miejsca, gdyż nieruchomość była zabudowana budynkami, budowlami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Na utworzenie Parku Dębnickiego o powierzchni 4.8814 ha w latach 2000-2006 wydano ponad 3 000 000 zł, a jego utrzymanie w kolejnych latach wyniosło 38 000 zł rocznie. Tak więc urządzenie oraz bieżące utrzymywanie istniejącego parku stanowią znaczne wydatki dla budżetu Miasta Krakowa.

W sąsiedztwie Parku Dębnickiego Gmina Kraków jest właścicielem części innej działki o powierzchni 1.8355 ha, która może być przeznaczona na powiększenie terenu istniejącego Parku. Część tej działki jest przedmiotem umowy użytkowania i dzierżawy zawartej z Krakowskim Przedsiębiorstwem Zieleni Spółka z o.o. na okres 3 lat na cele statutowe Spółki oraz działalność szkółkarską. Na części działki mógłby być rozbudowany Park Dębnicki, jednakże wymagałoby to opracowania dokumentacji inwestycji, odpowiednich decyzji formalno – prawnych i zabezpieczenia środków finansowych zarówno na urządzenie jak i utrzymanie Parku. Aktualnie Krakowski Zarząd Komunalny przygotowuje zlecenie zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 223 poz. 1655 z późn. zm.) na opracowanie (aktualizację) koncepcji Parku Dębnickiego cz. C wraz z wystąpieniem z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Ad 3.

W dniu 28 sierpnia 1996 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. Tyniecka – ul. Praska”. Uzasadnieniem do sporządzenia planu była m.in. budowa trasy stanowiącej przedłużenie ul. Monte Cassino w kierunku mostu Zwierzynieckiego.

Plan sporządzany był w oparciu o przepisy ustawy dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 1-29 października 1998 r. Wniesione do projektu planu protesty (370) i zarzuty (147) zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa uchwałą Nr 1591/98 z dnia 10 grudnia 1998 r., w której nie uwzględniono 370 protestów i 143 zarzutów.

Następnie opracowane zostały projekty uchwał Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia zarzutów i protestów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Tyniecka - ul. Praska, jednak ze względu na wystąpienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie wprowadzenia bardziej uszczegółowionej formy prawnej uchwał RMK i idącej w ślad za nią uchwałą Nr 170/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 1999 r. przyjmującą wykładnię sądu, nastąpiła konieczność preredagowania ww. projektów uchwał tak by dostosowane były do formy wskazanej przez NSA.

W związku z koniecznością zasadniczego poszerzenia uzasadnień merytorycznych i prawnych (ze skrótovej formy tabelarycznej do obszernej pisemnej) i znaczną ilością (513) protestów i zarzutów prace nad opracowaniem projektów uchwał Rady Miasta Krakowa w sprawie protestów i zarzutów nieuwzględnionych w projekcie planu zakończyły się przekazaniem ich w dniu 27 marca 2000 r. do weryfikacji pod względem merytorycznym i prawnym projektantowi planu (Biuro Rozwoju Krakowa). W dniu 14 maja 2001 r. - po licznych ponagleniach - projektant planu zwrócił projekty uchwał, wymagały one jednak dalszej pracy redakcyjnej.

Jednocześnie w związku z wybudowaniem mostu Zwierzynieckiego wraz z dojazdami w oparciu o pozwolenie na budowę wydane na podstawie zapisów planu ogólnego z 16 listopada 1994 r. większa część protestów i zarzutów wniesionych do projektu planu obszaru Tyniecka - Praska utraciła uzasadnienie, gdyż dotyczyła ww. drogi dojazdowej do mostu. Czyniło to dalsze prace nad opracowywaniem tego planu bezzasadnymi, tym bardziej, że plan ten nie wprowadzał żadnych nowych rozwiązań w tym rejonie, a jedynie uszczegóławiał zapisy planu ogólnego. Również przyjęte uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa nie wymienia obszaru Tyniecka - Praska jako obszaru, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien być kontynuowany.

Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXV/1205/06 z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Salezjańska - Zakrzówek" oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Tyniecka - Praska". Jest ona zbieżna z wnioskiem Nr 41/2005 Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2005 r.

Ad 4 i 8.

W sprawie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 4/32 obr. 10 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i wjazdami na działkach nr: 4/32, 4/31, 4/17, 4/29, 4/26, 4/23 obr. jw. i 50/2, 48/1, 512/1, 547/7 obr. 8 Podgórze, przy ul. Czarodziejskiej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-02-6.APL.7331-3795/06), uprzejmie informuję, iż zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego wpłynął do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w dniu 10 listopada 2006 r., natomiast uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły” została podjęta w dniu 27 czerwca 2007 r.

Uchwalenie planu do czasu upływu okresu, na jaki można było zawiesić przedmiotowe postępowanie, tj. do dnia 10 listopada 2007 r. było w ocenie organu, z uwagi na długotrwałość procedury planistycznej niemożliwe, dlatego też zawieszenie przedmiotowego postępowania organ uznał za niezasadne.

Informuję uprzejmie, iż po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 marca 2008 r., w którym wskazano cyt. *Zgodnie z art. 62 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwracam się z wnioskiem o zawieszenie na jeden rok postępowania (...)* – postanowieniem z dnia 28 marca 2008 r. wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK odmówił zawieszenia postępowania w powyższej sprawie.

Zgodnie z art. 98 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, że nie zachodzi przesłanka uzasadniająca zawieszenie postępowania na podstawie art. 98 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z uwagi na fakt, że wniosek o zawieszenie postępowania nie wpływa od strony, na rzecz której postępowanie zostało wszczęte. Przesłanka zawieszenia postępowania wskazana przez wnioskodawcę nie stanowi również żadnej z przesłanek wymienionych w art. 97 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, uzasadniających zawieszenie postępowania z urzędu.

Art. 97. § 1. Organ administracji publicznej zawiesza postępowanie:

- 1) w razie śmierci strony lub jednej ze stron, jeżeli wezwanie spadkobierców zmarłej strony do udziału w postępowaniu nie jest możliwe i nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 30 § 5, a postępowanie nie podlega umorzeniu jako bezprzedmiotowe (art. 105),*
- 2) w razie śmierci przedstawiciela ustawowego strony,*
- 3) w razie utraty przez stronę lub przez jej ustawowego przedstawiciela zdolności do czynności prawnych,*
- 4) gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.*

W sprawie zawieszenia z urzędu postępowania na podstawie określonej przepisem szczególnym, tj. art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezależnie od powyższych wyjaśnień uprzejmie informuję, iż takie zawieszenie aktualnie nie jest dopuszczalne, z uwagi na upływ terminu, na jaki to postępowanie, zgodnie z tym przepisem może być zawieszone, tj. 12 m-cy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Na powyższe postanowienie o odmowie zawieszenia postępowania przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania.

Ad 5.

Mając na względzie podniesione w pismach Mieszkańców Dzielnicy VIII z dnia 16 lutego i 21 lutego 2008 r. zastrzeżenia dotyczące ważności czynności prawnych, w wyniku których nastąpiło oddanie nieruchomości przy ul. Tynieckiej w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Budowlano – Remontowo – Handlowemu „Starbud” sp. z o.o. Wydział Skarbu Miasta poddał analizie dokumenty archiwalne, w tym w szczególności umowę z dnia 14 czerwca 1994 r. Rep. A Nr 4064/94 i umowę z dnia 25 lutego 1998 r. Repertorium A nr 2238/98.

W wyniku podjętych czynności ustalono, iż Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr LXVI/456/92 z dnia 4 grudnia 1992 r. w sprawie likwidacji Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego "Nowa Huta" w Krakowie w celu przekształcenia dostosowawczego zarządziła jego likwidację oraz wyraziła zgodę na oddanie części mienia likwidowanego przedsiębiorstwa w odpłatne korzystanie spółce prawa handlowego utworzonej przez pracowników.

W następstwie powyższego nie doszło jednak do oddania do odpłatnego korzystania spółce pracowniczej mienia stanowiącego uprzednio własność likwidowanego Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego "Nowa Huta". Bowiem całość zaplecza, stanowiącego mienie wspomnianego przedsiębiorstwa komunalnego została sprzedana innemu podmiotowi, który przedłożył korzystniejszą ofertę nabycia, niż mogła przedstawić spółka pracownicza. Natomiast spółce pracowniczej, która została utworzona przez pracowników likwidowanego PRB „Nowa Huta” oddano w leasing mienie innego likwidowanego przedsiębiorstwa komunalnego – „Krakowskiej Dyrekcji Zieleni - Wydział Transportu”, które aktem notarialnym sporządzonym w dniu 28 września 1994 r. zrzekło się prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 4/18 w obr. 10

Kraków-Podgórze oraz prawa własności budynków i urządzeń na tej działce zlokalizowanych. Niemniej czynności podjęte przez Gminę Kraków miały za przedmiot mienie pozostałe po przedsiębiorstwach komunalnych, dla których Gmina była organem założycielskim. Z tego względu sposób realizacji postanowień uchwały Nr LXVI/456/92 Rady Miasta Krakowa, polegający na tym, iż spółce pracowniczej likwidowanego przedsiębiorstwa oddano do odpłatnego korzystania mienie innego likwidowanego przedsiębiorstwa, według dokonanej oceny nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 14 czerwca 1994 r. Rep. A Nr 4064/94 dotyczącej oddania do odpłatnego korzystania mienia Gminy Kraków PBRH „Starbud” Sp. z o. o.

Zawarcie wspomnianej umowy zostało poprzedzone trójstronnym porozumieniem podpisanym w dniu 24 stycznia 1994 r. pomiędzy Gminą Kraków a PBRH „Starbud” Sp. z o. o. i Krakowską Dyрекcją Zieleni w likwidacji, zatwierdzonym przez Zarząd Miasta Krakowa uchwałą Nr 68/94 z dnia 24 stycznia 1994 r. w sprawie porozumienia dotyczącego przekazania Spółce Pracowniczej „Starbud” nieruchomości położonej przy ul. Tynieckiej 18. Na mocy powyższego porozumienia Zarząd Miasta Krakowa zobowiązał się oddać do odpłatnego korzystania PBRH „Starbud” Sp. z o. o. mienie likwidowanej Krakowskiej Dyrekcji Zieleni w zamian za przyrzeczoną uchwałą Nr LXVI/456/92 z dnia 4 grudnia 1992 r. część mienia zlokalizowanego na działce nr 119 Kraków-Łęg przy ul. Sołtysowskiej 25a.

W wykonaniu powyższego porozumienia pomiędzy Krakowską Dyрекcją Zieleni a PBRH „Starbud” Sp. z o. o. w dniu 31 stycznia 1994 r. została zawarta umowa dzierżawy budynków, budowli i urządzeń przy ul. Tynieckiej 18 w Krakowie oraz sporządzony w dniu 28 lutego 1994 r. protokół przekazania - przejęcia powyższych budynków i urządzeń. Zgodnie z punktem 2 porozumienia umowa dzierżawy miała zostać zawarta na okres do dnia podpisania aktu notarialnego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego działki nr 4/18 przy ul. Tynieckiej 18.

Umowa zawarta 14 czerwca 1994 r. o oddaniu do odpłatnego korzystania mienia Gminy Kraków stanowiła dopełnienie realizacji postanowień porozumienia z dnia 24 stycznia 1994 r. Uchwałą Nr 345/94 z dnia 30 maja 1994 r. w sprawie zawarcia umowy na odpłatne korzystanie z mienia Gminy Zarząd Miasta Krakowa wyraził zgodę na podpisanie powyższej umowy. Została ona zawarta na podstawie art. 45 ust. 1 i 41 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298 z późn. zm.) w związku z zarządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad ustalania odpłatności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa oraz powołaną uchwałą Nr LXVI/456/92 Rady Miasta Krakowa i uchwałą Nr LXXXI/525/93 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 kwietnia 1993 r. w sprawie przyjęcia polityki miasta w zakresie przekształceń przedsiębiorstw komunalnych. Przywołaną uchwałą z dnia 30 kwietnia 1993 r. Rada Miasta Krakowa przyjęła opracowane przez Zarząd Miasta "Tezy do polityki miasta w zakresie przekształceń przedsiębiorstw komunalnych", jako obowiązujący kierunek przy transformacjach tych przedsiębiorstw.

Przy czym jednym z głównych zamierzeń polityki Miasta w zakresie przekształceń przedsiębiorstw miało być uzyskanie poprawy gospodarowania mieniem, w szczególności poprzez prawidłową eksploatację infrastruktury, rzetelne odtwarzanie majątku i sprawniejsze zarządzanie. Głównymi zasadami, którymi miała rządzić się polityka Miasta w trakcie przekształceń dokonywanych w oparciu o powyższe „Tezy (...)” były m.in. udzielanie preferencji dla załóg lub grup z nich wydzielonych dla ułatwienia startu tworzonych spółek pracowniczych, przez między innymi użyczanie majątku miasta w użytkowanie lub sprzedaż na dogodnych warunkach oraz prawo do wskazania przez załogę lub jej grupę majątku, na którym chcą oni założyć firmę.

Zatem umowa z dnia 14 czerwca 1994 r. była wyrazem ustalonej polityki Miasta w zakresie przekształceń przedsiębiorstw komunalnych i zmierzała do racjonalnego

zagospodarowania mienia pozostałego po zlikwidowanym przedsiębiorstwie – Wydziale Transportu - Krakowskiej Dyrekcji Zieleni.

Przedmiotem umowy z dnia 14 czerwca 1994 r. było oddanie do odpłatnego korzystania przez PBRH „Starbud” Spółka z o. o. mienia Gminy Kraków pozostałego po zlikwidowanym przedsiębiorstwie, w rozumieniu art. 55¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), w skład którego wchodziła nieruchomość oznaczona uprzednio jako działka nr 4/18 w obr. 10 Kraków-Podgórze oraz budynki i budowle znajdujące się na przedmiotowym gruncie. Powyższa umowa miała zatem charakter leasingu finansowego – została zawarta na okres 10 lat, przy ustalaniu należności z tytułu korzystania z mienia Gminy wzięto pod uwagę wartość przedmiotu umowy, a ponadto Gmina Kraków zobowiązała się do przeniesienia na rzecz „Starbud” Sp. z o.o. własności przedmiotu umowy i związanego z nim użytkowania wieczystego (tzw. klauzula opcji na zakup przedmiotu leasingu). Zastrzeżona w umowie opcja kupna wiązała zatem Gminę Kraków jako leasingodawcę, wobec czego Gmina nie mogła sprzedać przedmiotu leasingu innemu podmiotowi niż spółce „Starbud”. W przypadku odmowy wykonania umowy leasingu Gmina mogłaby zostać zobowiązana, w trybie art. 64 ustawy Kodeks cywilny i art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), do złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz przeniesienie własności budynków i budowli zlokalizowanych na gruncie. Umowa powyższa, zawarta w formie aktu notarialnego spełniała wymagania przewidziane w art. 158 ustawy Kodeks cywilny, dotyczące formy umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, a ponadto zawierała elementy wystarczające do uznania jej za umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 ww. ustawy.

Zachowanie przy zawieraniu umowy z dnia 14 czerwca 1994 r. formy aktu notarialnego stanowiło dla Gminy dodatkowe potwierdzenie, iż podejmowana czynność jest zgodna z obowiązującym porządkiem prawnym. Trzeba bowiem mieć na względzie, iż ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.) nakłada na notariusza, jako osobę zaufania publicznego, szereg obowiązków, które powinien zachować przy wykonywaniu czynności notarialnych. W szczególności art. 80 § 2 powołanej ustawy stanowi, iż przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność notarialna może powodować skutki prawne. A ponadto ustawa w art. 81 zobowiązuje notariusza do odmowy dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. W związku z tym osoby działające w imieniu Gminy, zawierając umowę z dnia 14 czerwca 1994 r., mogły być przekonane, że dokonywana przez nich czynność prawna nie narusza obowiązujących przepisów.

Odnosząc się do podniesionego w piśmie Mieszkańców Dzielnicy VIII z dnia 21 lutego 2008 r. zarzutu niezachowania trybu przetargowego przy zawieraniu umowy z dnia 14 czerwca 1994 r. w przedmiocie oddania „Starbud” Sp. z o.o. mienia Gminy Kraków do odpłatnego korzystania i zawartej w jej wykonaniu umowy z dnia 25 lutego 1998 r. Repertorium A nr 2238/98, co powinno skutkować ich nieważnością uprzejmie informuję, iż wobec wskazanych wyżej okoliczności, w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z tzw. leasingiem pracowniczym. Organ założycielski - Gmina Kraków - postanowiła o likwidacji komunalnego Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego "Nowa Huta" w Krakowie w celu oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania z zorganizowanych części mienia tego przedsiębiorstwa (art. 37 ust 1 pkt 3 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych). Następnie, wspomnianym wyżej porozumieniem z dnia 24 stycznia 1994 r. Gmina zobowiązała się oddać do odpłatnego korzystania PBRH „Starbud” Sp. z o. o. mienie likwidowanej Krakowskiej Dyrekcji Zieleni w

zamian za część mienia likwidowanego Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego "Nowa Huta" zlokalizowanego przy ul. Sołtysowskiej 25a.

W punkcie 8 porozumienia z dnia 24 stycznia 1994 r. postanowiono, iż PBRH „Starbud” Sp. z o.o. w 1994 r. zostanie objęta preferencjami wynikającymi z uchwały Nr LXXVI/491/93 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 1993 r., którą zmieniono uchwałę Nr XLVI/316/92 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 marca 1992 r. w sprawie określenia wartości umów cywilno-prawnych zawieranych przez Zarząd, Magistrat i podległe miejskie jednostki organizacyjne, dla których powinna być stosowana procedura przetargowa, poprzez między innymi dodanie ust. 2, 3 i 4 w § 1. Dodany ust. 2 § 1 stanowi, iż wynikający z ust. 1 § 1 tryb przetargowy przy zawieraniu umów cywilno-prawnych przez Zarząd Miasta nie musi być stosowany do podmiotów gospodarczych powstałych w wyniku przekształceń przedsiębiorstw komunalnych - przez okres do jednego roku od podjęcia działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem wykonywania usług po cenach porównywalnych.

Natomiast odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu umowy z dnia 25 lutego 1998 r. uzasadnione było - jak wyżej wskazano - koniecznością realizacji zobowiązania wynikającego z wcześniej zawartej z PRBH „Starbud” Sp. z o.o. umowy z dnia 14 czerwca 1994 r.

Przed zawarciem umowy z dnia 25 lutego 1998 r. sprawy dotyczące ważności umowy o oddaniu do odpłatnego korzystania mienia Gminy Spółce „Starbud” oraz obowiązku wykonania umowy leasingowej poprzez zawarcie umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego i przenoszącej własność obiektów zlokalizowanych na gruncie, były przedmiotem oceny i analizy prawnej Biura Prawnego Urzędu Miasta Krakowa. Uzyskana w tym zakresie opinia prawna wskazywała na konieczność realizacji postanowień ważnej - według dokonanej oceny prawnej - umowy z dnia 14 czerwca 1994 r.

Jednocześnie zastrzeżenia mieszkańców budzi brak w umowie z dnia 25 lutego 1998 r. postanowienia o sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na oddawanej w użytkowanie wieczyste działce nr 4/32 w obr. 10 Kraków-Podgórze, co, jako sprzeczne z art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powinno skutkować nieważnością umowy.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, iż „Starbud” Sp. z o.o. nabyła własność budynków i innych urządzeń znajdujących się na oddawanej w użytkowanie wieczyste działce, poprzez spłatę w całości wyznaczonych umową z 14 czerwca 1994 r. rat kapitałowych. Z tego względu umowa z dnia 25 lutego 1998 r., zawarta w wykonaniu umowy leasingowej, zawiera postanowienia o przeniesieniu prawa własności budynków i budowli, co w tym przypadku oznacza, iż nastąpiła sprzedaż tych składników na rzecz „Starbud” Sp. z o.o.

Wspomniana umowa, sporządzona przez notariusza, była przedmiotem badania zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, Wydział Ksiąg Wieczystych, który postanowił o dokonaniu na jej podstawie wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków na rzecz powyższej spółki. Na obowiązek ustosunkowania się przez sąd wieczystoksięgowy do skutków cywilnoprawnych aktów prawnych będących podstawą wpisu w księdze wieczystej wskazał bowiem Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93 (OSNC 1994 Nr 2, poz. 27). We wspomnianej uchwale stwierdzono, że rola sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie powinna ograniczać się do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych ksiąg wieczystych. Tym samym Sąd Najwyższy uznał za zasadne badanie przez sąd wieczystoksięgowy, czy skutki decyzji (w omawianym przypadku umowy notarialnej), mającej być podstawą wpisu do księgi wieczystej, nie naruszają w sposób rażący obowiązujących ustaw. Stanowisko powyższe zostało podtrzymane w późniejszych

orzeczeniach Sądu Najwyższego, między innymi w postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r. V CK 409/2004 (LEX nr 277113).

Ad 6.

Rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie zostanie podjęte dopiero po zakończeniu prowadzonego postępowania administracyjnego.

Uprzejmie informuję, że na etapie ustalania warunków zabudowy nie bada się posiadania przez inwestora tytułu prawnego do terenu objętego wnioskiem o WZ. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 powołanej ustawy, organ administracji nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Ad 7.

Obszar Parku Dębnickiego położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bulwary Wisły”, sporządzanego w oparciu o podjętą w dniu 27 czerwca 2007 r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałę Nr XVII/206/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”. Wnioski do planu, złożone w wyznaczonym terminie rozpatrzyłem Zarządzeniem Nr 2789/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r.

Ponadto ogłoszony został konkurs architektoniczno-urbanistyczny na opracowanie koncepcji przestrzennego zagospodarowania Doliny Wisły w Krakowie na odcinku od Mostu Zwirzyńskiego po stopień wodny na Dąbiu. Regulamin konkursu zatwierdziłem Zarządzeniem nr 387/2008 z dnia 26 lutego 2008 r. Konkurs został ogłoszony w lutym 2008 r., a jego rozstrzygnięcie przewidywane jest na czerwiec 2008 r. Koncepcje konkursowe mają zostać wykorzystane w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ad 9.

Jak wynika z przedstawionych okoliczności faktycznych i prawnych podjęte działania na przedmiotowym terenie wynikały z obowiązujących uregulowań prawnych, względów ekonomicznych oraz zasad prawidłowej gospodarki określonej w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Następujące po umowie z dnia 14 czerwca 1994 r. czynności prawne, w tym sprzedaż prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 4/32 w obr. 10 Kraków-Podgórze na rzecz jej użytkownika wieczystego, były dokonywane przez Gminę Miejską Kraków zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przy czym Gmina, działając w zaufaniu do treści wpisów w księdze wieczystej, którym przysługuje domniemanie wiarygodności, dokonała przed zawarciem umowy sprzedaży niezbędnych ustaleń, przewidzianych przez obowiązujące przepisy, w tym w zakresie osoby użytkownika wieczystego i przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Prawidłowość działań dotyczących sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr 4/32 w obr. 10 Kraków-Podgórze na rzecz jej użytkownika wieczystego potwierdziła ponadto kontrola Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie, która na wniosek mieszkańców Dębniak w dniach od 6 do 18 grudnia 2007 r. szczegółowo przeanalizowała wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty, nie stwierdzając żadnych nieprawidłowości w zakresie powyższych działań.

Powyższe potwierdza prawidłowość podejmowanych w tym zakresie działań przez władze Miasta Krakowa.

Uprzejmie informuję, iż w szóstym numerze dwutygodnika miejskiego „KRAKÓW.PL” z dnia 2 kwietnia 2008 r. zamieszczone zostało stanowisko Wydziału Skarbu Miasta w sprawie Parku Dębnickiego. Informacja o sytuacji prawnej działek w rejonie Parku Dębnickiego była także zamieszczana na stronie www.krakow.pl oraz serwisach informacyjnych Biura Prasowego Kancelarii Prezydenta Miasta Krakowa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Kancelaria Prezydenta
5. Biuro Planowania Przestrzennego
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. A/a