



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.312.2015

Kraków, 02 Kwi. 2015

Pan
Mariusz Kękuś
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przejścia pomiędzy ulicami Kołodziejską i Fredry, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 18 marca 2015 r., uprzejmie informuję.

Przejście pomiędzy ulicami Kołodziejską i Fredry przebiega po terenie działek stanowiących w większości współwłasność osób fizycznych i prawnych. Tylko działka nr 275/2 stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków.

W przedmiotowej sprawie w 2007 r. było prowadzone postępowanie dotyczące przejęcia przez Gminę Miejską Kraków ciągu pieszego, tj. części działek nr: 287, 306, 275, 318/1 obr. 46 Podgórze, na podstawie uchwały nr VII/61/2007 Rady Dzielnicy IX Lagiewniki-Borek Fałęcki z dnia 27 marca 2007 r. W porozumieniu z merytorycznymi wydziałami Urzędu Miasta Krakowa przeprowadzone zostało wówczas postępowanie mające na celu rozważenie możliwości pozyskania części nieruchomości oznaczonych jako działki nr: 287, 306, 275, 318/1 obr. 46 Podgórze na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska (pismo znak: GO-06.7040-167/07 z dnia 14b Maja 2007 r.) wskazał, że warunkiem przejęcia przez Gminę Miejską Kraków ciągu pieszego łączącego ul. Fredry z ul. Kołodziejską jest jego wydzielenie z działek niebędących własnością Gminy lub Skarbu Państwa. Z uwagi na fakt, iż działki nr: 287, 306, 318/2 obr. 46 Podgórze były współwłasnością osób fizycznych i prawnych, ich podział przez Gminę był możliwy w oparciu o decyzję lokalizacyjną. W związku z powyższym Wydział ten zwrócił się do Dzielnicy IX z prośbą o rozważenie możliwości uwzględnienia takiego zadania w ramach zadań powierzonych Dzielnicy IX. Stanowisko to zostało przekazane Radzie i Zarządowi Dzielnicy IX pismem z dnia 23 kwietnia 2007 r. znak: GO-06.7040-167/07.

Opinia Biura Planowania Przestrzennego z dnia 30 kwietnia 2007 r. określiła, że zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. przedmiotowy obszar znajduje się w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN).

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta w oparciu o budżet Miasta Krakowa na rok 2007 określił z kolei, iż ww. nieruchomości nie są przewidywane do wykorzystania w przedsięwzięciach inwestycyjnych o znaczeniu strategicznym, planowanych do realizacji przez Gminę Miejską Kraków, informując równocześnie, że w ww. uchwale Rady Dzielnicy

IX z dnia 27 marca 2007 r. nie wymieniono działki nr 286, po terenie której graficznie poprowadzono ciąg pieszy. Ponadto stwierdzono, że połączenie ul. Kolodziejskiej z ul. Fredry, o które wnioskuje Rada Dzielnicy IX, przewiduje wykorzystanie części działek stanowiących współwłasność osób fizycznych i prawnych, za wyjątkiem działki nr 275 będącej wówczas własnością Skarbu Państwa. Z uwagi na powyższe Wydział Strategii i Rozwoju Miasta zaproponował, aby Dzielnicą IX:

- wcześniej uzyskała zgodę właścicieli wszystkich działek, po których przebiega piesze przejście na przejście go przez Gminę Miejską Kraków,
- ponownie przeanalizowała przebieg trasy przejścia pieszego (gdyż może wystarczyłoby jedynie umożliwienie dzieciom i młodzieży dojścia na teren szkoły od strony ul. Kolodziejskiej).

Pismem z dnia 25 lipca 2007 r. poinformowano Radę Dzielnicy IX, iż nie ma możliwości pozyskania przedmiotowych nieruchomości do zasobu gminnego z uwagi na brak w budżecie Miasta Krakowa na rok 2007 odpowiednich środków finansowych z przeznaczeniem na cel wykupów w ramach opisywanego przedsięwzięcia.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, że w Wydziale Skarbu Miasta toczy się postępowanie zainicjowane przez spółkę Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej Handlu i Usług MIRABUD Sp. z o.o., która wystąpiła z wnioskiem (pismo z dnia 26 maja 2014 r.) o nabycie działki nr 275/2 powstałej z podziału działki nr 275 w trybie bezprzetargowym. W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego uzyskano opinie merytorycznie właściwych wydziałów i jednostek miejskich oraz Rady Dzielnicy. Biuro Planowania Przestrzennego poinformowało, iż ww. działka podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łagiewniki” zatwierdzonego uchwałą nr CII/1556/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2014 r., poz. 2319) i znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.16. Ponadto, po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym Biuro negatywnie zaopiniowało możliwość zbycia działki nr 275/2 jako niezgodnej z wytycznymi ww. planu (przebieg ciągu pieszego-istniejącego i projektowanego) informując jednocześnie, iż ewentualne zbycie przedmiotowej działki mogłoby nastąpić po zagwarantowaniu ciągu pieszego istniejącego w terenie (z możliwością jego przesunięcia), co wymagałoby stosownych umów z nabywcą oraz winno zostać pozytywnie zaopiniowane przez właściwą radę dzielnicy.

Rada Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki uchwałą nr LXXI/569/2014 z dnia 4 listopada 2014 r. negatywnie zaopiniowała zbycie działki nr 275/2 w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich powołując się na fakt, iż takie zbycie byłoby niezgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. z wytycznymi dotyczącymi przebiegu ciągu pieszego istniejącego i projektowanego. Z uwagi na powyższe pismem z dnia 16 grudnia 2014 r. poinformowano wnioskodawcę, iż postępowanie w sprawie bezprzetargowego zbycia ww. nieruchomości nie może być kontynuowane.

W odpowiedzi spółka pismem z dnia 10 lutego 2015 r. wskazała, iż nadal jest zainteresowana nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie zaznaczyła, iż przy ewentualnym nabyciu działki nr 275/2 ustanowi nieodpłatną służebność przechodu pasem istniejącego już chodnika o szerokości 3 m wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki nr 275/2. W związku z powyższym ponownie wystąpiono o opinię w sprawie możliwości zbycia przedmiotowej działki do Biura Planowania Przestrzennego oraz Rady Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki.

Biuro Planowania Przestrzennego poinformowało, iż wobec deklaracji spółki o ustanowieniu bezpłatnej służebności przechodu po ww. działce pozytywnie opiniuje możliwość zbycia działki nr 275/2 pod warunkiem ustanowienia ww. służebności (zapewnienia przejścia pomiędzy ul. Kołodziejską i Fredry). Natomiast Rada Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki w dalszym ciągu podtrzymała negatywną opinię w sprawie zbycia działki nr 275/2 (uchwała nr VI/48/2015 z dnia 10 marca 2015 r.). Z uwagi na powyższe obecnie przygotowywane jest stanowisko do wnioskodawcy o braku możliwości zbycia działki nr 275/2 w trybie bezprzetargowym.

Odnosząc się natomiast do możliwości zamiany nieruchomości oznaczonej nr 275/2 obr. 46 Podgórze na działki obejmujące pas pieszy od ul. Kołodziejskiej do ul. Fredry, uprzejmie informuję, iż instytucja ta stanowi szczególny tryb dysponowania gruntami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i jest jednym z wyjątków od obowiązującej w powołanej ustawie zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu, zgodnie z treścią art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.). Organem upoważnionym do podjęcia wiążącej decyzji w sprawie zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków jest Prezydent Miasta Krakowa, po pozytywnym zaopiniowaniu koncepcji zamiany przez komisje merytoryczne Rady Miasta Krakowa zgodnie z § 5 ust. 2 i 3 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 144 poz. 1907 z późn. zm.). Zgodnie z wyżej powołanym art. 15 przedmiotem zamiany może być prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Należy podkreślić, iż w pkt. 4 uzasadnienia do uchwały nr VII/54/2015 Rady Dzielnicy IX Miasta Krakowa z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie przejścia dla pieszych pomiędzy ul. Fredry a ul. Kołodziejką przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 17 przy ul. Fredry w Krakowie, postulowane jest rozwiązanie polegające na zbyciu działki nr 275/2 obr. 46 Podgórze w zamian za ustanowienie służebności przechodu. Informuję, że w ramach transakcji zamiany dokonywanej w oparciu o ww. art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest możliwe przeniesienie prawa własności działki nr 275/2 obr. 46 Podgórze, za ustanowienie służebności przechodu na pozostałych działkach zajętych pod ciąg pieszy. Może natomiast zostać rozważone dokonanie zamiany prawa własności działki nr 275/2 z równoczesnym ustanowieniem na rzecz Gminy Miejskiej Kraków służebności przechodu po części działki nr 275/2 w zamian za przeniesienie na rzecz Gminy własności geodezyjnie wydzielonych części pozostałych działek zajętych pod ciąg pieszy. Jednak zainicjowanie ww. postępowania możliwe jest tylko na wniosek podmiotu posiadającego tytuł prawny do ww. nieruchomości. Dotychczas do Wydziału Skarbu Miasta nie wpłynęło żadne pismo w ww. zakresie.

Podjęcie działań zmierzających do pozyskania do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności terenu służącego jako ciąg pieszy pomiędzy ul. Kołodziejką a ul. Fredry musi uwzględniać aktualny stan własności przedmiotowych nieruchomości. Jak wynika z treści księgi wieczystej [redacted] działki nr: 318/2, 318/5, 287, 306, 466/4 obr. 46 Podgórze stanowią współwłasność Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „Mirabud” Sp. z o.o. oraz właścicieli 16 lokali wyodrębnionych w budynku położonym przy ul. Kołodziejkiej 24B. Dla pozyskania przez Gminę Miejską Kraków terenu zajętego pod ciąg pieszy na odcinku obejmującym ww. działki konieczne będzie podjęcie przez wspólnotę uchwały właścicieli lokali zawierającej zgodę na dokonanie takiej transakcji. Zbycie nieruchomości jest bowiem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity Dz. U.

z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.). Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.” Z uwagi na fakt, że art. 158 ustawy Kodeks cywilny wymaga, pod rygorem nieważności, zachowania formy aktu notarialnego przy umowie przeniesienia własności nieruchomości, także pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z art. 99 ww. ustawy, jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Wobec powyższego konieczne będzie podjęcie przez wspólnotę zaprotokolowanej przez notariusza uchwały właścicieli lokali zawierającej zgodę na zbycie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków geodezyjnie wydzielonych części działek zajętych pod ciąg pieszy oraz udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy zbycia.

Jednocześnie informuję, że konieczne będzie ustalenie, czy działka nr 275/2 obr. 46 Podgórze została nabyta przez podmiot publiczny w trybie wywłaszczenia celem stwierdzenia, czy poprzednim właścicielom lub ich spadkobiercom przysługuje roszczenie o zwrot nieruchomości, którego materialnoprawną podstawą jest zbędność wywłaszczonej nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W takiej sytuacji na Gminie Miejskiej Kraków, zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spoczywa obowiązek powiadomienia uprawnionych osób o zamiarze zbycia nieruchomości. Ustawowy termin na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wynosi 3 miesiące od dnia otrzymania zawiadomienia.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, iż z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej Handlu i Usług „MIRABUD” sp. z o.o. złożonego w dniu 4 czerwca 2014 r. w Wydziale Skarbu Miasta rozpatrywana była możliwość wydzierżawienia działki nr 257/2 obr. 46 Podgórze, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, w celu urządzenia i użytkowania parkingu zielonego, w związku z inwestycją mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną na działkach przyległych. W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Biuro Planowania Przestrzennego zajęło negatywne stanowisko w kwestii możliwości wydzierżawienia działki nr 275/2 obr. 46 Podgórze na wnioskowany przez spółkę cel, tj. urządzenie parkingu zielonego w związku z inwestycją mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną na działkach sąsiednich. Ponadto zwróciło uwagę, że zgodnie z rysunkiem ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działce nr 275/2 wskazany został przebieg ciągu pieszego oraz stosowna ilość miejsc parkingowych dla inwestycji realizowanej na sąsiednich nieruchomościach winna zawierać się w terenie, którego dotyczyły wydane decyzje administracyjne. W związku z opracowaną przez spółkę koncepcją zagospodarowania przedmiotowej działki gminnej, która uwzględnia planowane rozlokowanie miejsc postojowych oraz przebieg ciągu pieszego, Wydział Skarbu Miasta wystąpił do Biura Planowania Przestrzennego o ponowną analizę i zaopiniowanie możliwości wydzierżawienia ww. terenu na rzecz spółki na wskazane w koncepcji cele. Z uwagi na otrzymane stanowisko, że ewentualne wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości należałoby uzależnić od uzyskania pozytywnej opinii właściwej rady dzielnicy, Wydział wystąpił w tej sprawie do Rady Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki. Proponowane przez spółkę zagospodarowanie działki nr 275/2 obr. 46 Podgórze nie uzyskało jednak pozytywnej opinii ww. Rady Dzielnicy, bowiem w uchwale nr II/4/2014 z dnia 22 grudnia 2014 r. negatywnie została zaopiniowana możliwość wydzierżawienia przedmiotowego terenu w celu urządzenia i użytkowania parkingu zielonego wraz z ciągiem pieszym. W tym zakresie Rada Dzielnicy IX podzieliła opinię Biura Planowania Przestrzennego, że stosowna ilość miejsc

postojowych dla realizowanej inwestycji powinna zawierać się w terenie, którego dotyczą wydane decyzje administracyjne. Ponadto, Rada Dzielnicy IX wnioskowała do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie o rozpoczęcie procedury sprawdzającej prawne podstawy zagospodarowania działki nr 275/2 obr. 46 Podgórze. Ze względu na powyższe Rada Dzielnicy IX nie przystała na propozycję ewentualnego wydzierżawienia przedmiotowej działki pod warunkiem pozostawienia istniejącego na tym terenie ciągu pieszego. W świetle powyższych okoliczności Wydział Skarbu Miasta pismem z dnia 3 lutego 2015 r. poinformował Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej Handlu i Usług „MIRABUD” sp. z o.o. o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku dotyczącego wydzierżawienie działki nr 257/2 obr. 46 Podgórze.

Należy również pokreślić, że na wniosek złożony przez Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej Handlu i Usług „Mirabud” Spółka z o.o., w Wydziale Skarbu Miasta toczyło się również postępowanie w przedmiocie ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu po terenie nieruchomości gminnej obejmującej działki o numerach 275/2 i 285/3, obręb 46 Podgórze, do nieruchomości oznaczonych jako działki nr 287 i 306. Pismem z dnia 5 marca 2015 r. poinformowano ww. spółkę, iż obciążanie prawem służebności gruntowej nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków regulują przepisy 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.). Zgodnie z § 10 ww. uchwały, obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków następuje za wynagrodzeniem. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Szacunkową utratę wartości nieruchomości z tytułu ustanowienia służebności określa operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego, a na jego podstawie ustalana jest wysokość wynagrodzenia należnego Gminie Miejskiej Kraków. Odnosząc się natomiast do kwestii nieodpłatnego ustanowienia służebności przechodu i przejazdu po terenie nieruchomości gminnej poinformowano, że w myśl art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego. Nadto stosownie do treści cytowanej powyżej uchwały Rady Miasta Krakowa obciążanie prawem służebności nieruchomości gminnych następuje za wynagrodzeniem. W związku z tym poinformowano Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej Handlu i Usług „MIRABUD”, iż nie jest możliwe zaakceptowanie przedstawionej propozycji, albowiem wnioskowana regulacja prawna nie przewiduje nieodpłatnego ustanowienia służebności przechodu po terenie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Dodatkowo wnioskodawca został poinformowany, że w myśl cytowanych powyżej przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa oraz zgodnie z podaną procedurą, po wcześniejszym sprecyzowaniu i uzupełnieniu wniosku o wymagane dokumenty może zostać rozważona możliwość ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu po terenie działek o numerach 275/2 i 285/3. Nadto poinformowano wnioskodawcę, iż działki nr 287 i 306, do których miałyby zostać ustanowiona wnioskowana służebność pozostają we współwłasności Spółki oraz innych osób - właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Z tego względu w celu dalszego procedowania wniosku zwrócono się o przedłożenie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez współwłaścicieli ww. działek do reprezentowania ich przed Wydziałem Skarbu Miasta w przedmiotowej sprawie. Dotychczas spółka nie uzupełniła wniosku.

Informuję również, że budowa przejścia poprzez wskazane tereny, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga przejścia pełnej procedury inwestycyjnej. W pierwszej kolejności należy pozyskać teren dla realizacji zadania, aby następnie można było wnioskować jego realizację do budżetu Miasta Krakowa i Wieloletniej Prognozy Finansowej. Z uwagi na powyższe aktualnie nie jest prowadzone żadne zadanie inwestycyjne związane z budową przejścia pomiędzy wskazanymi ulicami.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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