PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.762.2025

Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie porozumienia się ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Centrum" w celu nabycia lub zamiany działek znajdujących się przy ul. Lotniczej, gdzie funkcjonuje Młodzieżowy Dom Kultury - Dom Harcerza, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 25 sierpnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość na której posadowiony jest budynek „Domu Harcerza" przy ul. Lotniczej 1 w Krakowie składa się z działki ewidencyjnej nr 89/14 obr. 5 jedn. ewid. Śródmieście o powierzchni 0,6554 ha. Zgodnie z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla tej działki stanowi ona własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone" (obecna nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum").

Na wniosek Społecznego Komitetu Obrony Harcówki w latach ubiegłych prowadzone było postępowanie dotyczące możliwości nabycia przez Gminę Miejską Kraków prawa użytkowania wieczystego ww. działki oraz prawa własności budynku „Dom Harcerza". Użytkownik wieczysty nie wyraził woli sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, co spowodowało, że kontynuacja działań zmierzających do pozyskania na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zabudowanej działki nr 98/14 nie była możliwa.

Analizowana była również kwestia rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone" do działki nr 89/14 obr. 5 jedn. ewid. Śródmieście. Nie uzyskano zgody użytkownika wieczystego w tym zakresie. Stwierdzono także, że z uwagi na sposób zagospodarowania nieruchomości korespondujący z zapisami umowy użytkowania wieczystego nie ma uzasadnienia do skierowania do sądu powszechnego pozwu przeciwko użytkownikowi wieczystemu o przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, bowiem nie zachodzą przesłanki pozwalające Gminie Miejskiej Kraków na skuteczne działania w tej sprawie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” 12 sierpnia 2024 r. wystąpiła do Wydziału Skarbu Miasta UMK z żądaniem sprzedaży prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka 89/14 obr. 5 jedn. ewid. Śródmieście na podstawie roszczenia wynikającego z art. 198 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. W trakcie toczącego się postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość zajęta jest w części pod pas drogowy drogi publicznej ul. Lotniczej. Z uwagi na to, że zgodnie z art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* drogi publiczne mogą być własnością wyłącznie Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego i w związku z tym są wyłączone z obrotu cywilnoprawnego, sprzedaż przedmiotowej działki będzie możliwa dopiero po dokonaniu przez Spółdzielnię geodezyjnego podziału ww. działki z wydzieleniem osobnej działki zawierającej grunty niepodlegające sprzedaży. Sprzedaży podlegać będzie pozostała część działki, o ile nie wystąpi żadna z pozostałych ustawowych przeszkód.

Odnosząc się do kwestii ewentualnego zaproponowania nieruchomości zamiennej za teren o łącznej powierzchni 0,7901 ha (w tym prawa użytkowania wieczystego działki nr 89/14 o powierzchni 0,6554 ha, zabudowanej budynkiem nr 1 przy ul. Lotniczej oraz sąsiedniej niezbudowanej działki nr 89/13 o powierzchni 0,1347 ha obr. 5 Śródmieście) uprzejmie informuję, że rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków musi być dokonywane z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarki mieniem w samorządzie. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* gospodarowanie nieruchomościami winno się odbywać zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Z uwagi na ograniczoną liczbę nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zasób nieruchomości gminnych nadających się do samodzielnego zagospodarowania służy w pierwszej kolejności do wykonywania celów publicznych, zadań własnych Gminy i innych zamierzeń, polityk oraz programów ukierunkowanych na spełnianie potrzeb ogółu Mieszkańców, np. określonych w strategii rozwoju oraz rekomendacjach zespołów zadaniowych. Możliwość rozporządzenia nieruchomością z zasobu Gminy Miejskiej Kraków poprzedzona jest każdorazowo ustaleniem funkcji nieruchomości w przestrzeni publicznej uzasadniającej jej ewentualne pozostawienie w zasobie komunalnym i wykorzystanie na cele użyteczności publicznej. Co do zasady, nieruchomości nadające się do samodzielnego wykorzystania przeznaczane są do realizacji celów społecznych. Nieruchomości z zasobu gminnego są rezerwowane przez Gminę Miejską Kraków lub Miasto Kraków - miasto na prawach powiatu na realizację zadań publicznych np. z zakresu polityki senioralnej (Centrum Zdrowia 75+) czy edukacji publicznej, uwzględniających zarówno potrzebę zagwarantowania miejsc opieki nad dziećmi do lat 3 (budowa żłobków), jak i realizacji nowych placówek dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Nieruchomości pozostające w zasobie Gminy wykorzystywane są także do realizacji projektów zgłaszanych w ramach budżetu obywatelskiego.

Odnosząc się do formy prawnej zamiany nieruchomości, nie można również pominąć faktu, że zgodnie z regulacją przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. *o podatku od towarów i usług* zamiana nieruchomości jest odpłatną dostawą towarów i w przypadku przeniesienia przez Gminę Miejską Kraków w powołanym trybie prawa własności terenów budowlanych lub innych nieruchomości, których przeniesienie powoduje opodatkowanie podatkiem VAT, Gmina byłaby zobowiązana do odprowadzenia tego podatku obecnie według stawki 23% od wartości przekazywanej nieruchomości. W omawianym przypadku ewentualny wykup nieruchomości przy ul. Lotniczej wiązałby się z koniecznością zapłaty ceny, podczas gdy zamiana oprócz przeniesienia

własności nieruchomości o ekwiwalentnej wartości obligowałaby Gminę do odprowadzenia podatku VAT w stawce 23%, co stanowiłoby dodatkowe obciążenie budżetu Miasta Krakowa, nie występujące przy wykupie.

W świetle wyżej przedstawionych wyjaśnień aktualnie nie jest zasadne zaproponowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum" nieruchomości zamiennej za nieruchomość położoną przy ul. Lotniczej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Maria Brygida Klaman

Elektronicznie podpisany przez Maria Brygida Klaman
Data: 2025.09.03 10:12:20 +02'00'

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa