PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.761.2025

Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie uregulowania stanu prawnego i własnościowego ulic: Prądzyńskiego, Czerwonej i Żytniej, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 25 sierpnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Ulica Prądzyńskiego zlokalizowana jest na działkach o numerach: 1120, 1099, 1090/7 i części działek o numerach: 159/2, 1011, 1090/6, 1121, 1122 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków:

- działka nr 1120 stanowi własność osób fizycznych;
- działka nr 1099 stanowi własność osoby fizycznej w 3/24 wysokości udziałów i Gminy Kraków w wysokości 21/24 udziałów;
- działki nr 159/2 i 1011 stanowią własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum;
- działki nr 1090/6 i 1090/7 stanowią własność osób fizycznych i prawnych, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum;
- działka nr 1121 stanowi własność Gminy Stołecznego Królewskiego Miasta Krakowa;
- działka nr 1122 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota.

Ulica Czerwona zlokalizowana jest na działkach o numerach: 1007, 120, 121 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków:

- działka nr 1007 stanowi własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum;
- działka nr 120 stanowi własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum;
- działka nr 121 stanowi własność osób fizycznych.

Ulica Żytnia zlokalizowana jest na działkach o numerach: 1005/2, 1090/1, 1090/2 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków:

- działka nr 1005/2 stanowi własność osób fizycznych i Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota, działka ma nieuregulowany stan prawny;
- działka nr 1090/1 stanowi własność osób fizycznych i prawnych, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum;
- działka nr 1090/2 stanowi własność Gminy Kraków w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum.

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków* (ze. zm.), w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Każdorazowo zachodzi zatem konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele, na realizację których w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe. Warunkiem niezbędnym podjęcia działań w ww. zakresie jest istnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych bądź też uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP). Ponadto pozyskiwanie nieruchomości, które są związane z inwestycjami drogowymi, a nie są objęte zadaniami programowymi Gminy corocznie dokonywane jest na podstawie tzw. listy hierarchicznej przygotowywanej przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa w porozumieniu z Radami Dzielnic Miasta Krakowa.

Ulica Prądzyńskiego została umieszczona na liście hierarchicznej wykupów nieruchomości zajętych pod drogi przygotowanej na rok 2006. W zakresie wchodzącej w jej skład parceli l. kat. 91/2 obr. 33 (mały) Śródmieście toczyło się postępowanie w sprawie pozyskania do zasobu gminnego. Propozycja finansowa przedstawiona współwłaścicielom nie została zaakceptowana, zatem postępowanie nie było kontynuowane. Na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 10148/2010 z dnia 19 listopada 2010 r., Gmina Miejska Kraków pozyskała udział w wysokości 21/24 części w prawie własności działki nr 1099 o pow. 0,0094 ha obr. 23 Śródmieście wchodzącej w pas drogowy ul. Prądzyńskiego. Postępowania wobec pozostałych działek wchodzących w skład ww. ulicy nie były prowadzone z uwagi na ich nieuregulowany stan prawny. Czynności w celu zweryfikowania ich stanu prawnego i pozyskania do zasobu gminnego zostaną podjęte.

Ulice Żytnia i Czerwona dotychczas nie zostały umieszczone na liście hierarchicznej nieruchomości pod drogami do wykupu i nie były prowadzone postępowania w ww. zakresie.

W kwestii uregulowania stanu prawnego działek o numerach 1122 i 1005/2 informuję, że po przeprowadzaniu postępowania wyjaśniającego oraz przeanalizowaniu możliwości wygaszenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w pasy drogowe ulic,

chodników, stacji trafo, ustalono, że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe przedterminowe rozwiązanie umów użytkowania wieczystego na podstawie zgodnych oświadczeń woli właściciela nieruchomości i użytkownika wieczystego. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest likwidacja Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" i utworzenie w jej miejsce siedmiu nowych spółdzielni mieszkaniowych, które dokonały podziału składników majątku zlikwidowanej Spółdzielni. Jeden z jej następców prawnych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Majora Boczna" nie została przerejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego, a tym samym jej aktualny status formalnoprawny uniemożliwia zawieranie umów i dokonywanie innych czynności cywilnoprawnych. W związku z tym jedyną możliwością wygaszenia stosunku użytkowania wieczystego jest złożenie powództwa do sądu powszechnego. Wszelkie czynności związane z tego typu regulacją są zarówno bardzo kosztowne, jak i długotrwałe.

W kwestii struktury właścicielskiej nieruchomości składających się na ww. ulice informuję, że zgodnie z art. 140 k.c. i art. 233 k.c uprawnienia właściciela gruntu są ograniczone na rzecz użytkownika wieczystego, który ma prawo rozporządzać nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste, w zamian za co jest zobowiązany do uiszczania opłat rocznych. Gmina Miejska Kraków na podstawie ogólnych zasad prawa cywilnego ma prawo do podejmowania wszelkich działań związanych z ochroną jej stanu majątkowego.

Obecnie część działek składających się na ww. ulice, tj. działki o numerach: 159/2, 1011, 1090/2 120 obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum", za które użytkownik wieczysty uiszcza opłaty roczne. Natomiast prawo użytkowania wieczystego działek nr 1090/1, 1090/7, 1090/7 z racji zabudowania ich budynkami mieszkalnymi przekształciło się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. Przekształcenie to nastąpiło odpłatnie i z mocy prawa, a obecnie zarówno Spółdzielnia Mieszkaniowa, jak i kilkaset osób fizycznych uiszczają opłaty roczne przekształceniowe z tego tytułu. Nieruchomości te zostały zatem wyłączone z gminnego zasobu nieruchomości.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Kracik
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-09-01 11:21

Otrzymują:
1. Adresat
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa