

UZASADNIENIE

Działki nr 509/5 o pow. 0,6792 ha i nr 513/1 o pow. 0,0078 ha położone w obr. 53 jednostka ewidencyjna Krowodrza, w rejonie ul. Powstania Listopadowego, obj. kolejno KW nr KR1P/00546793/9 i nr KR1P/00346945/8, stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków, na mocy decyzji Wojewody Krakowskiego Nr RR.VIII.RK.7222-3-29-05 z dnia 25 października 2005 r. orzekającej o przekazaniu na rzecz Gminy Kraków nieodpłatnie, prawa własności nieruchomości stanowiących między innymi przedmiotowe działki. Decyzja ta została wydana na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Jest to decyzja komunalizacyjna, mająca charakter deklaratoryjny, co oznacza, iż stwierdza ona fakt przejścia prawa własności składników mienia ze Skarbu Państwa na Gminę Kraków, jaki zaistniał w dniu 27 maja 1990 r. tj. w dniu wejścia w życie ustawy, o której mowa powyżej.

Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Krakowie jako jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej Ministerstwa Obrony Narodowej złożył w Wydziale Skarbu Miasta wniosek o uzyskanie tytułu prawnego do ww. nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 99 %.

Przedmiotowe działki zabudowane są torami kolejowymi wojskowej boczniczy kolejowej zapewniającej transport zaopatrzenia oraz paliwa do kompleksu wojskowego Kraków-Balice realizującego zadania na rzecz obronności i bezpieczeństwa Rzeczypospolitej Polskiej oraz NATO. W wyniku przebudowy linii kolejowej relacji Kraków Mydlniki – Kraków - Balice nastąpiła zmiana lokalizacji przystanku kolejowego Kraków Balice, co przełożyło się na wydłużenie wojskowej boczniczy kolejowej i konieczność uregulowania tytułu do władania gruntem pod infrastrukturą kolejową na działkach nr: 509/5 i 513/1. Obecnie Rejonowy Zarząd Infrastruktury użytkuje przedmiotowe nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy nr GS-06.6845.2.28.2016.IG z dnia 26.10.2017 r.

Przedmiotowe nieruchomości podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice I” i znajdują się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem KK.1 – Tereny kolei o podstawowym przeznaczeniu pod drogi kolejowe, budowę i urządzenia infrastruktury kolejowej.

W wyniku przeprowadzonego postępowania uzyskano w kwestii zbycia ww. nieruchomości pozytywne opinie merytorycznie właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich: Zarządu Dróg Miasta Krakowa, Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie, Wydziału Kształtowania Środowiska, Wydziału Planowania Przestrzennego oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej i Klimatu.

Z korespondencji prowadzonej z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Krakowie wynika, że budowa boczniczy kolejowej odbyła się nakładem resortu obrony narodowej, lecz pomimo wnikliwej kwerendy archiwaliów Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Krakowie oraz Archiwum Wojskowym w Nowym Dworze Mazowieckim nie odnaleziono dokumentacji potwierdzającej ten fakt. Uniemożliwiło to Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury w Krakowie przedłożenie do Wydziału Skarbu Miasta oświadczenia, iż nakłady na budowę boczniczy kolejowej zostały poniesione ze środków własnych lub nabyte przez tamt. Zarząd. Powyższe skutkuje przyjęciem w niniejszym postępowaniu zasady superficies solo cedit (łac. to, co jest na powierzchni, przypada gruntem).

W operacie szacunkowym sporządzonym dnia 26 listopada 2024 r. wartość opisanych na wstępie nieruchomości została określona w następujący sposób:

- 1) wartość gruntu na kwotę: 2 096 587 zł tj. 305,18 zł za 1 m²;
- 2) wartość składników budowlanych stanowiących fragment trasy kolejowej, na które składają się: tory kolejowe typu bezстыkowego i podkłady podtorowe drewniane na tuczniu kamiennym na kwotę: 524 789,00 zł. Łączna wartość ww. zabudowanych nieruchomości wyniosła 2 621 376,00 zł.

W oparciu o ww. operat została ustalona cena przedmiotowych zabudowanych działek na kwotę netto 3 145 651,20 zł, tj. cena gruntu oraz cena nakładów została podwyższona o 20 %. Sprzedaż przedmiotowych nieruchomości będzie podlegała zwolnieniu od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Analiza złożonego wniosku wykazała, iż w niniejszym przypadku istnieje możliwość sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881), a zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy Gmina Miejska Kraków może udzielić, na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa, bonifikaty od ustalonej ceny nieruchomości zbywanej na rzecz Skarbu Państwa. Uzasadnieniem dla udzielenia bonifikaty jest fakt, iż przedmiotowe nieruchomości wykorzystywane są pod infrastrukturę obiektów Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, celem realizacji zadań na rzecz obronności i bezpieczeństwa Państwa. Przy udzieleniu bonifikaty w stawce 99 % cena przedmiotowych nieruchomości będzie wynosiła 31 456,51 zł.

Zgodnie z § 4 pkt 13 uchwały nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażanie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnionym jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanych na wstępie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa wraz z jednoczesnym udzieleniem 99 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta o kwotę 31 456,51 zł, która wpłynie do budżetu przed podpisaniem umowy notarialnej.

Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Ponadto regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.