

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczystą nr (wylączenie jawności w zakresie numeru księgi wieczystej; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art.5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Jan Piecuch – Starszy Inspektor Referat Zbywania Nieruchomości w Trybie Bezprzetargowym / Wydział Skarbu Miasta), składająca się z działki ewidencyjnej nr 108 o pow. 0,0045 ha, położona w obrębie 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy al. Gen. Władysława Andersa w Krakowie, stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostawała w użytkowaniu wieczystym Pana (wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art.5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Jan Piecuch – Starszy Inspektor Referat Zbywania Nieruchomości w Trybie Bezprzetargowym / Wydział Skarbu Miasta) do dnia 19 kwietnia 2024r.

Ww. osoba wystąpiła w dniu 13 sierpnia 2024 r. z wnioskiem o przywrócenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Działka nr 108 jest zabudowana pawilonem handlowym – kioskiem spożywczym. Jak wykazała wizja terenowa murowany budynek kiosku w zasadniczej części posadowiony jest na wymienionej na wstępie działce a w pozostałej części przekracza jej granice i znajduje się na działce sąsiedniej nr 224/3. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy nakłady na wybudowanie powyższego kiosku spożywczego zostały wydatkowane z jego środków finansowych. Za okres korzystania bez tytułu prawnego z działki nr 108 i części działki sąsiedniej nr 224/3 naliczane są stosowne wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu gminnego do czasu ostatecznego uregulowania tytułu prawnego do tych działek.

Zgodnie z art. 37 ust. 3a pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080), wojewoda, albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca. Jednocześnie art. 71 ust. 5 pkt 2 ww. ustawy stanowi, iż pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uzyskano następujące opinie merytorycznych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

Wydział Planowania Przestrzennego:

Obszar stanowiący przedmiot wniosku podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty” zatwierdzonego uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 7596), zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką z usługami oznaczonych symbolem MWs/U.2.2. Po rozpatrzeniu sprawy tamtejszy Wydział zaopiniował pozytywnie możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 108 obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu:

Poinformował, że na nieruchomości składającej się z działki nr 108 obr. 51 Nowa Huta nie przewiduje się realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego. Z uwagi na powyższe oraz z uwagi na przeznaczenie ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, średniowysoką z usługami MWs/U.2.2, tamtejszy Wydział zaopiniował pozytywnie możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa:

Tamt. Zarząd poinformował, że na przedmiotowej działce nie prowadzi zadań inwestycyjnych i nie jest ona zajęta pod drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne. W związku z powyższym tamt. Zarząd nie wniósł uwag w zakresie swoich kompetencji.

Zarząd Inwestycji Miejskich:

Nie wniósł uwag do postępowania dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 108, obr 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta. Jednocześnie poinformował, że aktualnie nie realizuje ani nie planuje realizacji żadnych inwestycji związanych bezpośrednio z terenem, obejmującym ww. działkę.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 7 listopada 2024 r. określił wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 42 408,00 zł, tj. 942,40 zł za 1 m² gruntu, natomiast wartość znajdujących się na gruncie nakładów, tj. części pawilonu handlowego na kwotę 49 246,00 zł. W oparciu o ww. operat cena netto działki nr 108 została ustalona na kwotę 50 889,60 zł. Zatem cena netto ww. działki została podwyższona o 20 % wartości, przy czym cena netto 1 m² gruntu stanowi 1 130,88 zł. Jednocześnie odstępuje się od pobrania ceny części składowej nieruchomości - pawilonu handlowego - znajdującego się na przedmiotowej działce, z uwagi na fakt, iż nakłady związane z jego wzniesieniem, stanowią zgodnie ze złożonym oświadczeniem z dnia 13 sierpnia 2024 r., własność dotychczasowego użytkownika wieczystego.

W związku z faktem, iż od wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości nie upłynęły 3 lata, w niniejszej sprawie nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu zawarcia kolejnej umowy użytkowania wieczystego. Z prawem użytkowania wieczystego związany jest obowiązek wnoszenia do 31 marca każdego roku kalendarzowego opłat rocznych, które w niniejszym przypadku stanowić będą 3 % ceny netto działki, tj. 1 877,83 zł brutto (w tym 23 % podatek VAT - 351,14 zł).

Mając na względzie przepis art. 37 ust. 3a pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także uwzględniając uzyskane opinie merytorycznie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych uzasadnionym jest w niniejszym przypadku zwolnienie przedmiotowej nieruchomości z obowiązku zbycia w drodze przetargu i oddanie w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat działki nr 108 o pow. 0,0045 ha, położonej w obrębie 51 jedn. ewid. Nowa Huta przy al. Gen. Władysława Andersa w Krakowie na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego, na cel mieszczący się w obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, tj. usługi.

W tej sprawie został przygotowany i przedłożony pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt stosownej uchwały. Podczas obrad XIX sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 lutego 2025 r. odbyło się pierwsze czytanie ww. projektu uchwały, w wyniku którego określono terminy wprowadzenia autopoprawek i zgłaszania ew. poprawek do projektu, następnie podczas obrad XX sesji w dniu 26 lutego 2025 r. po drugim czytaniu ostatecznie Rada odrzuciła projekt uchwały. W związku z odrzuceniem projektu uchwały poinformowano stronę o

konieczności zawarcia umowy dzierżawy i naliczono opłatę za bezumowne korzystanie. W odpowiedzi na powyższe wnioskodawca ponowił prośbę o ustanowienie użytkowania wieczystego. Z uwagi na fakt, iż sprawa dotyczy terenu, na którym znajdują się nakłady w postaci murowanego budynku (kiosku spożywczego), stanowiącego własność byłego użytkownika wieczystego, celowym wydaje się doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym przedmiotowego terenu, z zatem ponownie przedkłada się pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości położonej w Krakowie przy al. Gen. Władysława Andersa, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie.

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

Biorąc pod uwagę powyższe podpisanie niniejszego zarządzenia jest w pełni uzasadnione.