



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

KE-01.152.185.2022.DP

Kraków, 10 LIS 2022

Odpowiedź na petycję

Sprawa	Zwrócenie się z postulatem rozpoczęcia pilnej rozbudowy Samorządowego Przedszkola nr 57 Kraina Małych Artystów w Krakowie.
Data pisma	21 sierpnia 2022 r.
Data wpływu	30 sierpnia 2022 r.
Znak sprawy	KE-01.152.185.2022.DP

Odpowiadając na powyższą petycję, proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Na wstępie informuję, że Samorządowe Przedszkole nr 57 „Kraina Małych Artystów” przy ul. gen. Tadeusza Kutrzeby 6 w Krakowie posiada decyzję Prezydenta Miasta Krakowa nr GS-02.72244-3-005-32/01 z dnia 23 września 2005 r. ustanowienia prawa trwałego zarządu, obejmującą działki nr: 274/16 (o pow. 0,0167 ha) oraz 275/14 (o pow. 0,2906 ha) obr. 12 jedn. ewid. Podgórze.

Powyższa nieruchomość objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Mateczny” przyjętego uchwałą Nr XCII/1363/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r., zgodnie z którym został wyznaczony *Teren zabudowy usługowej* (oznaczony symbolem Uo.2) o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty oraz zabudowę zamieszkania zbiorowego. W ramach zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu ustalono m.in.:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2-1,4,
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

Aktualnie budynek Samorządowego Przedszkola nr 57 „Kraina Małych Artystów” wraz z infrastrukturą (m.in. parking, alejki) zajmuje ok. 26% powierzchni działek nr: 274/16 i 275/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze wynoszącej łącznie 0,3073 ha. Uwzględniając minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, pod rozbudowę pozostaje obszar ok. 24% ich powierzchni, tj. 0,07 ha. Należy również zaznaczyć, że postulowana w treści petycji inwestycja wiązałaby się z koniecznością dostosowania istniejącego budynku do obecnie obowiązujących przepisów Prawa budowlanego.

Jak również ustalono, działka nr 275/9 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze (o powierzchni 0,0654 ha wraz z budynkiem), będąca przedmiotem postulatu zawartego w petycji, stanowi własność Ośrodka Rehabilitacyjno-Opiekuńczego Spółka z o.o. i również jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Mateczny”. Wyznaczony na niej *Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej* (oznaczony symbolem MN/U.1) przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz zabudowę jednorodzinną z usługami, dla którego przyjęto m.in. następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3-1,4,
- maksymalną wysokość zabudowy – 10 m.

W związku z powyższym, w przypadku pozyskania przez Gminę Miejską Kraków, od Ośrodka Rehabilitacyjno-Opiekuńczego Sp. z o.o. wyżej wymienionej działki, teren możliwy do zabudowy powiększy się o 0,0327 ha.

Odnosząc się do sformułowanego w petycji postulatu dokonania zamiany nieruchomości należącej do Gminy Miejskiej Kraków na tereny znajdujące się w sąsiedztwie Samorządowego Przedszkola nr 57 „Kraina Małych Artystów” w Krakowie będące w dyspozycji innego podmiotu, na wstępie podkreślenia wymaga, że umowa zamiany jest umową wzajemną, zawieraną na zasadzie swobody umów transakcją, do zawarcia której niezbędny jest zgodny zamiar stron oraz jednoznacznie określony przedmiot transakcji. Postępowania wyjaśniające zasadność dokonania zamiany nieruchomości wszczynane są w następstwie złożenia oferty przez podmiot uprawniony do rozporządzania oferowaną Gminie Miejskiej Kraków nieruchomością.

Jednocześnie informuję, że rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków musi być dokonywane z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarowania mieniem w samorządzie.

W myśl obowiązujących przepisów¹, zasadą przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na rzecz osób fizycznych i prawnych jest forma przetargu. Z uwagi zaś na ograniczoną liczbę nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości komunalne nadające się do samodzielnego zagospodarowania przeznaczane są do sprzedaży w drodze przetargu, stanowiąc ofertę inwestycyjną Gminy kierowaną do nieograniczonego kręgu podmiotów. Jak również ustalono, Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa nie dysponuje nieruchomościami, które mogłyby być przeznaczone do celów zamian.

Niezależnie od powyższego, nawiązując do zaproponowanej w petycji formy prawnej tj. zamiany nieruchomości nie można pominąć faktu, że zamiana nie jest optymalną formą pozyskiwania terenu ze względu na obciążenia fiskalne.

Zgodnie bowiem z uregulowaniami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług², zamiana nieruchomości jest odpłatną dostawą towarów i w przypadku przeniesienia przez Gminę Miejską Kraków we wskazanym powyżej trybie (tj. jako nieruchomości zamiennej) prawa własności terenów budowlanych, Gmina byłaby zobowiązana

¹ Art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.).

² Art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 6 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.).

do odprowadzenia podatku VAT (obecnie według stawki 23%) od wartości przekazywanej nieruchomości.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż co do zasady nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków odbywa się w drodze wykupu w związku z realizacją przez Gminę konkretnego zadania na danej nieruchomości, ujętego w układzie wykonawczym budżetu Miasta Krakowa wraz z zabezpieczonymi na ten cel środkami finansowymi.

W przypadku realizacji wskazanego w treści petycji postulatu, ewentualny wykup nieruchomości wiązałby się z koniecznością zapłaty ceny, podczas gdy zamiana oprócz przeniesienia własności nieruchomości o ekwiwalentnej wartości zobligowałaby Gminę Miejską Kraków do odprowadzenia podatku VAT w stawce 23%, co stanowiłoby dodatkowe obciążenie jej budżetu, nie występujące przy wykupie.

Mając powyższe na uwadze, na obecnym etapie realizacja takiej inwestycji, ze względów finansowych nie jest możliwa.

Jak również ustalono, w pobliżu ww. przedszkola znajdują się: Samorządowe Przedszkole nr 92 przy ul. Parkowej 14, Samorządowe Przedszkole nr 127 przy ul. Komandosów 13, Samorządowe Przedszkole nr 71 przy ul. Ludwinowskiej 6, Samorządowe Przedszkole nr 140 przy ul. Słomianej 8, Samorządowe Przedszkole nr 67 przy ul. Skwerowej 3, Samorządowe Przedszkole nr 21 wchodzące w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 3 przy ul. Miodowej 36, Samorządowe Przedszkole nr 80 przy ul. Kotlarskiej 5a, Samorządowe Przedszkole nr 45 przy ul. Piekarskiej 14 oraz Samorządowe Przedszkole nr 4 przy ul. Piekarskiej 12.

Mając powyższe dane na uwadze należy stwierdzić, że na chwilę obecną Gmina Miejska Kraków zaspokaja potrzeby mieszkańców tej części Miasta w zakresie opieki przedszkolnej.

Ponadto należy zaznaczyć, że aktualnie Dyrektor Samorządowego Przedszkola nr 57 „Kraina Małych Artystów” w Krakowie nie zgłasza potrzeby rozbudowy jego budynku, a w budżecie Miasta Krakowa oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej nie zostały zaplanowane środki rozbudowę ww. przedszkola.

Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Pana przyjęte oraz zwracam się z prośbą o poinformowanie o treści niniejszego pisma sygnatariuszy petycji, a także wszystkich zainteresowanych przedmiotową sprawą osób.

Z poważaniem,


z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Korfel-Jasińska
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa

Do wiadomości:

1. Miejskie Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie,
2. Wydział Skarbu Miasta UMK,
3. Wydział Edukacji UMK,
4. aa