



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

KE-01.152.70.2023.DP

Kraków,

31 MAR 2023

Odpowiedź na petycję

Sprawa	Petycja, w treści której zwrócono się z propozycją zamiany oferowanej przez Ośrodek Rehabilitacyjno-Opiekuńczy sp. z o.o. działki nr 275/9 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze na sąsiednią - będącą w posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków - działkę nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze celem umożliwienia rozbudowy Samorządowego Przedszkola nr 57 Kraina Małych Artystów w Krakowie o żłobek
Data pisma	28 lutego 2023 r.
Data wpływu	3 marca 2023 r.
Znak sprawy	KE-01.152.70.2023.DP

Odpowiadając na powyższą petycję, proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Odnosząc się do kwestii działki nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze, której pozyskaniem od Gminy Miejskiej Kraków w trybie zamiany zainteresowany jest właściciel działki nr 275/9 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze uprzejmie informuję, że z poczynionych przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa ustaleń wynika, iż teren odpowiadający części obecnej działki nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze został nabyty przez Skarb Państwa (w trybie wywłaszczenia).

Wobec powyższego, zgodnie z uregulowaniami wynikającymi z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), w stosunku do przedmiotowego obszaru mają zastosowanie przepisy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego spadkobiercy.

Z wniosku spadkobierców poprzednich właścicieli wszczęte zostało względem działki nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze postępowanie o zwrot nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie prowadzone jest przez Starostę Krakowskiego.

W przedmiotowej sprawie nie zapadło dotychczas ostateczne rozstrzygnięcie. Do czasu ostatecznego zakończenia sprawy związanej z dochodzeniem roszczeń przez osoby uprawnione względem działki nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze, postępowanie w zakresie zbycia tej nieruchomości z gminnego zasobu – niezależnie od trybu – nie może być prowadzone.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z wpisem w dziale III księgi wieczystej prowadzonej m. in. dla działki nr 273/14 przedmiotowa nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością drogi koniecznej szlakiem szerokości 5 m o całkowitej zajętości 0,0121 ha, obciążającym południową część działki nr 273/11 (z podziału której powstała działka nr 273/14) - na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 316/1 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze.

Ponadto, przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Podgórze – Wydział I Cywilny prowadzone jest postępowanie o ustanowienie drogi koniecznej przebiegającej przez m. in. teren działki nr 273/14 do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 319 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze. W przedmiotowej sprawie również nie zapadło do tej pory ostateczne rozstrzygnięcie.

Czynności w sprawie rozpatrzenia możliwości rozporządzenia działką 273/14 z zasobu gminnego będą mogły być podjęte po zakończeniu postępowania sądowego o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz rozstrzygnięciu sprawy o zwrot nieruchomości.

W świetle wyżej powołanych okoliczności nie jest aktualnie możliwe podjęcie postępowania w sprawie zamiany działki nr 273/14 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze za działkę nr 275/9 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze.

W nawiązaniu zaś do zawartych w petycji stwierdzeń odnośnie formy prawnej ewentualnego pozyskania przez Gminę Miejską Kraków terenu pod wskazaną w jej treści inwestycję podkreślenia wymaga, że rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków musi być dokonywane z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarowania mieniem w samorządzie.

W myśl art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na rzecz osób fizycznych i prawnych jest forma przetargu.

Natomiast instytucja zamiany nieruchomości (uregulowana przepisami art. 15 ww. ustawy) stanowi szczególny tryb dysponowania gruntami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i jest jednym z wyjątków od obowiązującej zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że koncepcja zamiany nieruchomości wymaga uprzedniego pozytywnego zaopiniowania przez komisje merytoryczne Rady Miasta Krakowa¹.

Nawiązując do stwierdzenia, iż tryb zamiany nie obciąża finansów Miasta pragnę zauważyć, że zamiana jest formą odpłatnego przeniesienia własności, w której w miejsce obowiązku zapłaty ceny wprowadzony został obowiązek przeniesienia własności nieruchomości.

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 z zabezpieczonymi na ten cel środkami finansowymi).

Ponadto, nie można pominąć faktu, że zamiana nie jest optymalną formą pozyskiwania terenu ze względu na obciążenia fiskalne.

W omawianym przypadku ewentualny wykup nieruchomości wiązałby się z koniecznością zapłaty ceny, podczas gdy zamiana - w przypadku gdyby dokonanie proponowanej transakcji skutkowało powstaniem obowiązku podatkowego z tytułu dostawy na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług² - oprócz przeniesienia własności nieruchomości o ekwiwalentnej wartości obligowałaby Gminę Miejską Kraków do odprowadzenia podatku VAT w stawce 23%, co stanowiłoby dodatkowe obciążenie budżetu Miasta Krakowa, nie występujące przy wykupie.

Dodatkowo należy zauważyć, że w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości - zgodnie z unormowaniami art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Mając również na względzie okoliczność, że przygotowanie zamiany jest związane z koniecznością zlecenia niektórych czynności podmiotom niezależnym od Gminy Miejskiej Kraków, posiadającym uprawnienia zawodowe do wykonania takich usług, podkreślenia wymaga, że przeprowadzenie działań w powyższym zakresie obliguje także do poniesienia kosztów wykonania ewentualnych podziałów geodezyjnych oraz sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość zamienianych nieruchomości, jak również pokrycia kosztów notarialnych i sądowych związanych z zawarciem umowy zamiany.

Odpowiadając na zawarte w treści petycji postulaty dotyczące rozbudowy Samorządowego Przedszkola nr 57 „Kraina Małych Artystów” o żłobek oraz - wynikającą z powyższego - zmianę sposobu wykorzystania ogrodu i placu zabaw ustalono (zgodnie z danymi przekazanymi przez Dyrektora ww. instytucji), że obecnie do przedszkola przy ul. Kutrzeby 6 (budynek główny, zlokalizowany na działce nr 275/14 obr. 12, jedn. ewid. Podgórze) uczęszcza 120 dzieci, natomiast do drugiej lokalizacji przy ul. Smolki 9 (filia) uczęszcza 40 dzieci.

Z ogrodu przedszkolnego przy budynku głównym aktualnie korzystają wspólnie podopieczni dwóch lokalizacji przedszkola, tj. łącznie 160 dzieci. Zatem dla tak dużej liczby dzieci przestrzeń ogrodowa często jest niewystarczająca (np. podczas organizowania zabaw ruchowych). Udostępnienie ogrodu dodatkowej grupie dzieci ze żłobka wpłynęłoby na

¹ Na mocy § 5 ust. 2 i ust. 3 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

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

pogorszenie warunków jego użytkowania oraz stwarzałoby realne zagrożenie bezpieczeństwa dla wszystkich użytkowników tej przestrzeni.

Ponadto, w przypadku rozpoczęcia prac budowlanych związanych z rozbudową Samorządowego Przedszkola nr 57 konieczne byłoby wyłączenie z użytku ww. jednostki oświatowej, z uwagi na brak możliwości oddzielenia terenu budowy od miejsca realizowania wychowania przedszkolnego.

Podkreślenia wymaga, że wiązałoby się to również z licznymi niedogodnościami dla całej społeczności „Krainy Małych Artystów”, a zwłaszcza dla uczęszczających do przedmiotowego przedszkola dzieci i ich rodziców.

Jednocześnie informuję, że w ramach planowanych do pozyskania środków z programu MALUCH+, Gmina Miejska Kraków rozważa możliwość budowy (na działkach stanowiących jej własność), budynków z przeznaczeniem dla instytucji opieki nad dziećmi w wieku do lat 3.

W związku z powyższymi planami na terenie Dzielnicy XIII Podgórze jako lokalizacje ww. inwestycji wskazano rejon Krzemionek i ul. Dekerta/Portowej.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA
Bogusław Kośmider
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa

Do wiadomości:

1. Wydział Skarbu Miasta UMK,
2. Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK,
3. Miejskie Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie,
4. Wydział Edukacji UMK.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=97749.