

# **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA LATA 2022 – 2024**

**Podmiot sporządzający**

**PREZYDENT MIASTA KRAKOWA**

**Opracował**

**Zespół Roboczy ds. opracowania Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa  
w składzie :**

**Przedstawiciele Urzędu Miasta Krakowa:**

- Mariusz Zapałowski - przewodniczący Zespołu, Ewa Chmielewska-Bielecka, Maciej Pabisz - Wydział Skarbu Miasta,
- Wojciech Magiera, Szymon Wilkowski - Wydział Geodezji,
- Anna Królikowska, Andrzej Smyrak - Wydział Kontroli Wewnętrznej i Ewidencji Mienia,
- Dagmara Skura - Wydział Mieszkalnictwa,
- Joanna Franczak - Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji,
- Jakub Cioch - Wydział Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji,
- Tomasz Wadowski, Mateusz Janczy - Wydział Planowania Przestrzennego,
- Beata Pych-Wala - Centrum Obsługi Informatycznej,
- Tomasz Róg - sekretarz Zespołu - Wydział Organizacji i Nadzoru.

**Przedstawiciele miejskich jednostek organizacyjnych:**

- Maciej Stupecki - Zarząd Budyneków Komunalnych w Krakowie,
- Magdalena Nowak-Obrzut - Zarząd Dróg Miasta Krakowa,
- Beata Kudrys - Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie,
- Maria Burnóg, Tomasz Borek - Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie.

## Spis treści

1. Preliminaria	3
1.1. Podstawy formalne sporządzenia planu	3
1.2. Cel sporządzenia planu	4
1.3. Podmiot sporządzający i ramy czasowe	7
2. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	7
2.1. Podstawy prawne powstania zasobu	7
2.2. Rodzaje zasobów nieruchomości Skarbu Państwa	8
2.3. Źródła pozyskiwania nieruchomości do zasobu	8
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w Mieście Krakowie	22
3.1. Jednostki odpowiedzialne za zarządzanie elementami zasobu	23
3.2. Kompetencje poszczególnych jednostek	23
3.3. Sposoby rozdysponowania nieruchomości zasobu	29
3.4. Komunalizacja	46
3.5. Uwłaszczenie	49
4. Analiza zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	50
4.1. Dochody i wydatki z nieruchomości zasobu	50
4.2. Program udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu	85
4.3. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu, nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz dochodów w latach 2022-2024	90
4.4. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	97
4.5. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	100
5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	100
5.1. Cele gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa	100
5.2. Podział zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	104
6. Podsumowanie	105

## 1. Preliminaria

Działając na podstawie art. 23 ust. 1 da ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1899) oraz mając na względzie nowelizację ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z wejściem w życie z dniem 9 września 2021 r. przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw oraz wprowadzony na starostów wykonujących zadanie z zakresu administracji rządowej obowiązek sporządzania i następnie przedkładania wojewodom planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie ze znowelizowanymi przepisami (art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami) Prezydent Miasta Krakowa, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przedkłada Wojewodzie Małopolskiemu plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2022-2024 do zatwierdzenia.

Plan sporządzono zgodnie z aktualną wiedzą, z uwzględnieniem przepisów obowiązującego prawa, w tym w szczególności wspomnianej ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określanej również jako u.g.n.), ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1933 ze zm.), dalej jako u.z.m.p. oraz ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. 2021. poz. 1961), dalej jako u.k.z.n. Pod uwagę wzięto ponadto wytyczne formułowane przez Wojewodę Małopolskiego w związku z troską o prawidłowe działanie w zakresie wyżej wymienionych aktów normatywnych.

### 1.1 Podstawy formalne sporządzenia planu

Zgodnie z art. 23 ust. 1 da ustawy o gospodarce nieruchomościami starosta sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz przedkłada go wojewodzie - do zatwierdzenia - najpóźniej na 2 miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu. Wojewoda, rozstrzygając o zatwierdzeniu planu, bierze pod uwagę wyłącznie jego zgodność z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Natomiast art. 23 ust. 1db tej ustawy określa, że plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
  - a) miejscowości położenia nieruchomości,
  - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
  - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem, przy czym sprawozdanie takie nie dotyczy pierwszego planu w obecnej formie, a więc niniejszego opracowania;
- 3) prognozę dotyczącą:
  - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Niniejszy plan nie zawiera sprawozdania z realizacji aktualnego planu wykorzystania nieruchomości, ponieważ znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa po raz pierwszy w obecnej formule.

## 1.2 Cel opracowania planu

Na wstępie należy zaznaczyć, że art. 12 w zw. z art 11 u.g.n. w zw. z art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie powiatowym nakłada na Prezydenta Miasta Krakowa obowiązek gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Pojęcie zasad prawidłowej gospodarki pojawia się w polskim systemie prawnym, m.in. w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 u.z.m.p. Jest ono stosowane także w kodeksie cywilnym, w szczególności w odniesieniu do stosunków praworzeczowych (m.in. w artykułach 53 § 1, 213, 256 oraz 696 k.c.). Ustawodawca nie zdecydował się jednak na włączenie do porządku prawnego wyrażonej w ustawie legalnej definicji tego terminu. Przepisy rozdziału 1 i 2 działu II u.g.n. statuuje jedynie szczegółowe obowiązki, wypływające z przedmiotowych zasad. Powstała luka wypełnia doktryna. W literaturze podkreśla się, że pojęcie zasad prawidłowej gospodarki w rozumieniu art. 12 u.g.n. to swoista klauzula generalna, której rolą jest nakierowanie organów, o których mowa w art. 11 ust 1 u.g.n., na podejmowanie działań celujących w osiągnięciu gospodarczej efektywności z punktu widzenia właściciela (Skarbu Państwa) i interesu społecznego.<sup>1</sup> Chodzi tu o czynności faktyczne i prawne, mieszczące się zarówno w granicach zwykłego zarządu, jak i przekraczające zwykły zarząd. Zasady prawidłowej gospodarki należy przy tym rozumieć przede wszystkim jako zasady gospodarowania w sposób racjonalny z ekonomicznego punktu widzenia. W toku prac nad niniejszym planem, kluczowe znaczenie zyskało zatem sporządzenie takiego modelu gospodarowania, który - na ile to możliwe - nie będzie generował obciążeń mogących przekroczyć koszty uzyskania pożytków. Model ten stanowi kontynuację podejmowanych, intensywnych starań, aby gospodarowanie nieruchomościami odbywało się - w zakresie wspomnianych zasad - w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem dewizy uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.

Należy zauważyć, że zasady prawidłowej gospodarki wyznaczają granice uprawnień w ramach gospodarowania nieruchomościami. Jednym z podstawowym przejawów zasad prawidłowej gospodarki w odniesieniu do nieruchomości jest zachowanie jej w stanie nie pogorszonym. W zakres tego postępowania wchodzi nie tylko zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, lecz także jej właściwa eksploatacja, przeprowadzenie remontów, pokrywanie kosztów utrzymania, korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności. Zasady prawidłowej gospodarki wymagają przy tym niekiedy zastępowania niektórych składników majątkowych, np. zużytych. Jeżeli jednak nieruchomość może przynosić normalne i stałe dochody, to nie można uznać za prawidłową gospodarki zachowawczej, polegającej wyłącznie na zapobieganiu stratom, bez uzyskiwania dochodów.

Podzielić także należy coraz częściej dominujący w przestrzeni publicznej pogląd, zgodnie z którym efektywne gospodarowanie składnikami mienia państwowego powinno służyć budowaniu jego trwałości, oraz zabezpieczać je przed potencjalnymi nadużyciami ze strony nieuczciwych uczestników obrotu gospodarczego. Jest to imperatyw powiązany z *ratio status*, zyskujący na znaczeniu w dobie trwającego procesu przekształceń własnościowych. Nieuzasadnione lub pochopne zbywanie poszczególnych nieruchomości państwowych powodować może nie tylko rzeczywisty uszczerbek majątkowy w postaci szkody rzeczywistej (*damnum emergens*), ale często prowadzi też do utraty potencjalnych korzyści - zysków utraconych, jakie nieruchomości te mogłyby generować (*lucrum cessans*). W związku z tym należy zgodzić się, że wyprzedaż mienia nie może być głównym celem Państwa, celem samym

---

<sup>1</sup> Zob. o tym bliżej: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, 7 wydanie, Warszawa 2021, str. 118.

w sobie, które w długoterminowej perspektywie oczekuje wzrostu wartości majątku narodowego.

Mając powyższe na uwadze, w niniejszym planie uwzględniona została konieczność korelacji planowanych działań z zasadami prawidłowej gospodarki.

Plan opracowano również z uwzględnieniem zasad ustanowionych w art. 4 ust. 1 i 2 u.z.m.p. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wyraża wprawdzie *expressis verbis* zasady, zgodnie z którą mienie państwowe powinno służyć przede wszystkim realizacji zadań publicznych ani też zasady formułującej obowiązek dokonania należytej staranności przy gospodarowaniu mieniem państwowym. Wydaje się jednak oczywiste, że wspomniane wyżej przepisy, jako *lex generalis* winny znaleźć tutaj bezpośrednie zastosowanie. Optymalizacja polityki gospodarowania nieruchomościami nie może bowiem zostać dokonana bez uwzględnienia istotnego czynnika, jakim jest interes społeczny. Planowanie strategicznych decyzji bez oceny ich wpływu na realizację zadań publicznych, lub innych ważnych celów jak chociażby te, które wynikają ze strategii rozwoju nie jest możliwe. Jest rzeczą oczywistą, że nieruchomości Skarbu Państwa położone są na terenie Gminy Miejskiej Kraków, wzajemnie oddziałują z innymi nieruchomościami na tym terenie, a zatem plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie może powstać w całkowitym odizolowaniu od istniejących uwarunkowań prawnych i faktycznych na terenie gminy. Z tego też względu w obecnym opracowaniu istnieją odniesienia do dokumentów tworzonych przez Gminę Miejską Kraków pod kątem zaspokajania interesów społeczności lokalnej, ale równocześnie oddziałujące na nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Strategia Rozwoju Krakowa i inne.

Jak często podkreśla się w doktrynie, efektem aktywnej gospodarki zasobem nieruchomości Skarbu Państwa powinno być odzwierciedlenie celów stawianych przez rząd w strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Państwa. Należy do nich zaliczyć przede wszystkim:

- działalność rozwojową,
- działalność inwestycyjną, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanej z tym budownictwem infrastruktury technicznej,
- realizację innych celów publicznych,
- aktywizację rynku nieruchomości,
- stymulowanie działalności gospodarczej, w tym rozwój inwestycji prywatnych.

Zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami publicznymi można zatem zdefiniować jako standardowe czynności i cele wynikające z przepisów regulujących dane formy gospodarowania nieruchomościami (np. sprzedaż, użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawa itd.), a zmierzające do racjonalnego z nich korzystania i zagospodarowywania. Polityka inwestycyjna powinna być prowadzona w sposób racjonalny w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju i zmierzać do pełnego wykorzystania potencjału nieruchomości Skarbu Państwa uwzględniając przy tym znaczące potrzeby w zakresie inwestycji infrastrukturalnych w szczególności inwestycji mieszkaniowych. Celem gospodarowania zasobem powinno być osiągnięcie maksymalnych efektów przy minimalizacji kosztów, w tym środowiskowych i społecznych. Nieruchomości Skarbu Państwa powinny stanowić zasób służący realizacji inwestycji należących do zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, a także podniesieniu jakości przestrzeni publicznej poprzez zapewnienie optymalnego dostępu do obiektów użyteczności publicznej. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz całość prowadzonej w tym zakresie polityki, powinna służyć również realizacji innych celów, także tych uzgodnionych i zapisanych w dokumentach strategicznych państwa. Do podstawowych celów, z którymi powinna być zgodna polityka gospodarki nieruchomościami zaliczyć należy m.in.: Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju przyjętą przez Radę Ministrów 14 lutego 2017 r. oraz Krajową Politykę Miejską 2023, kładącą nacisk na kształtowanie przestrzeni miast jako obszarów przyjaznych dla mieszkańców, oferujących wysoką jakość życia oraz atrakcyjne miejsca lokowania i prowadzenia biznesu.

Celem opracowania Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022–2024 jest wzrost efektywności wykorzystania składników majątkowych należących do Skarbu Państwa. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa ma służyć przede wszystkim realizacji celów publicznych, a nadto powinien być wykorzystywany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ze względu na podstawowe znaczenie dla państwa i społeczności lokalnych. Podstawowym celem gospodarki zasobami nieruchomości Skarbu Państwa jest racjonalne ich wykorzystywanie i rozporządzanie nimi dla uzyskiwania maksymalnych efektów, przy jednoczesnym jak najmniejszym zużyciu zasobów.

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa, jako najważniejszy składnik mienia odgrywa w tym zakresie niezwykle ważną rolę społeczną, gospodarczą, ekonomiczną.

Rola społeczna zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynika z miejsca, które zajmuje w życiu poszczególnych członków społeczności lokalnej. W tym przypadku traktowany jest jako dobro wspólne należące do społeczności lokalnej i szerszej. Zapewnia i powinien zapewniać jej określone warunki funkcjonowania. Funkcjonowanie to traktować należy bardzo szeroko i wieloaspektowo, począwszy od zapewnienia niezbędnych nieruchomości dla celów bezpieczeństwa, pod drogi publiczne, a skończywszy na nieruchomościach przeznaczonych na cele związane z kulturą i sztuką oraz rekreacją i wypoczynkiem.

Rola gospodarcza zasobu nieruchomości Skarbu Państwa związana jest przede wszystkim z funkcjonowaniem aparatu państwa, ale też władzy lokalnej, wykonywaniem zadań zleconych gminy oraz realizacją procesów gospodarczych. Nieruchomości zasobu mogą zostać wykorzystane dla potrzeb lokalnych oraz w zakresie związanym z działalnością państwa i administracji państwowej. Rola gospodarcza przejawia się tutaj w procesach optymalizacji liczby nieruchomości oraz racjonalizacji ich wykorzystywania w związku z potrzebami lokalnymi i centralnymi. Starosta gospodarujący zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, przy wszelkich obostrzeniach i pod nadzorem wojewody, posiada narzędzie kreujące rynek nieruchomości. Dzięki prowadzonej polityce może wpływać na podaż, a tym samym na ceny. Z drugiej strony może być postrzegany jako podmiot stabilizujący lokalny rynek nieruchomości. Wynika to przede wszystkim z warunków wyłaniania podmiotów zewnętrznych, z którymi podpisuje umowy.

Rola ekonomiczna zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pojawia się w momencie, gdy na nieruchomości popatrzymy jako na źródło dochodu oraz przedmiot inwestycji. Duża wartość nieruchomości oraz bardzo duża wartość (rynkowa) zasobów nieruchomości w sensie ekonomicznym wpływa na procesy rozwoju. Posiadanie zasobów o właściwej strukturze, a w nich nieruchomości o odpowiedniej jakości (w dobrym stanie technicznym, dobrze zlokalizowanych itp.), postrzegane jest przez otoczenie (podmioty prywatne i społeczeństwo) pozytywnie, ponieważ świadczy to o stabilności gospodarczej oraz dużych możliwościach rozwojowych państwa, a jednocześnie poszczególnych szczebli społeczności lokalnej.

Wymóg sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości, który powinien określać przede wszystkim nieruchomości niezbędne do wykonywania zadań publicznych i realizacji inwestycji publicznych, ale także nieruchomości przeznaczone do rozdysponowania, wynika z zasad prawidłowej gospodarki. Plan wykorzystania nieruchomości określać powinien długookresową strategię w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu między innymi w celu uniknięcia sytuacji, w której zbyta nieruchomość następnie okazać się może niezbędna dla realizacji celów publicznych. Sporządzenie takiego planu należy rozumieć jako zespół czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia swobodnego programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan wykorzystania zasobu stanowi też podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub uciążliwości związanej z gospodarowaniem.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest narzędziem w procesie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami. Pełni rolę informacyjną, doradczą,

strategiczną i prognostyczną. Jest esencją wiedzy o nieruchomościach, ich liczbie, wartości, sposobie wykorzystania, a także wielkościach przepływów finansowych z nimi związanych. Powinien być także narzędziem umożliwiającym uporządkowanie zasobu, jego stanu prawnego oraz celów i oceny gospodarowania tym zasobem.

### **1.3 Podmiot sporządzający i ramy czasowe**

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje starosta wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. W warunkach Miasta Krakowa będącego miastem na prawach powiatu funkcje starosty sprawuje Prezydent Miasta Krakowa

W ramach swoich kompetencji Prezydent Miasta Krakowa poleceniem służbowym nr 27/2021 z dnia 23 grudnia 2021 r. powołał Zespół Roboczy do spraw opracowania Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zespołu włączonych zostało 14 pracowników Urzędu Miasta Krakowa oraz 5 osób zatrudnionych w miejskich jednostkach organizacyjnych.

Zgodnie z art. 23 ust. 1db ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowany został na lata 2022-2024.

## **2. Ogólne zasady gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa**

Zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zostały ukonstytuowane w wielu różnych aktach normatywnych dotyczących działalności poszczególnych *statio fisci* – jednostek i podmiotów reprezentujących Skarb Państwa, oraz w aktach ogólnych regulujących między innymi tę materię, jak np. kodeks cywilny czy ustawa o gospodarce nieruchomościami.

### **2.1 Podstawy prawne powstania zasobu**

Nieruchomościami, zgodnie z definicją zawartą w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: „k.c.”) są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Kodeks cywilny dzieli nieruchomości na gruntowe (zabudowane i niezabudowane), budynkowe i lokalowe.

Definicję zasobu nieruchomości określa art. 4 pkt 2 u.g.n., według którego zasób tworzą nieruchomości, stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa nieoddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa.

Zgodnie z art. 21 powołanej na wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami zasób nieruchomości Skarbu Państwa tworzą nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, oraz nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego, co do których Skarbowi Państwa przysługuje prawo użytkowania wieczystego. Wykładnia logiczna tego przepisu jednoznacznie wskazuje, że do przedmiotowego zasobu nie wlicza się tych nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Należy jednak wskazać, że wskutek włączenia do ustawy regulacji zawartej w art. 23 ust. 1 b, także i ta kategoria nieruchomości podlega obowiązkowi ewidencjonowania.

Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Miasta Krakowa zgodnie z art. 23 ust.1 u.g.n., w zw. z art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie powiatowym gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa poprzez wykonywanie czynności, których otwarty katalog zawiera powołany przepis. Szczególnie doniosłą rolę odgrywają tutaj przepisy art. 23 ust.1 pkt 7 oraz art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n., z których wynika kompetencja Prezydenta do zbywania i nabywania,

jak również do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Tak uregulowany stan prawny kształtuje odpowiednią koniunkturę dla obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz dla zawierania stosownych umów obligacyjnych.

## 2.2 Rodzaje zasobów nieruchomości Skarbu Państwa

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa co do swej istoty nie jest jednorodny. Istnieje wiele rodzajów zasobów nieruchomości Skarbu Państwa, można je wyróżnić w oparciu o rozmaite kryteria podmiotowe i przedmiotowe. Istnieją więc zasoby nieruchomości Skarbu Państwa pozostające w gestii starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zasób, którym gospodaruje właściwy minister, zasoby poszczególnych agencji i podmiotów posiadających osobowość prawną działających na zasadzie powiernictwa. To kwestia podziału w oparciu o jednostkę reprezentującą Skarb Państwa. Regulacje prawne dotyczące tych zasobów ujęte zostały w aktach prawnych rangi ustawowej określających działanie podmiotów takich jak np. Agencja Mienia Wojskowego, Wody Polskie, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa itp.

Kolejnym możliwym podziałem zasobu Skarbu Państwa, jest podział co do atrybutów i cech poszczególnych rodzajów nieruchomości. Można tu wyróżnić zasoby naturalne, zasoby mieszkaniowe, zasoby w ujęciu prawnym, ewidencyjnym czy też fiskalnym. Przy czym kryteria podziałowe sprawiają, że poszczególne rodzaje zasobów będą wzajemnie na siebie oddziaływać oraz tworzyć części wspólne.

W oparciu o przepisy ustaw regulujących tworzenie zasobów nieruchomości Skarbu Państwa zasoby można sklasyfikować wg następujących kryteriów<sup>2</sup>:

- a) prawnego – odwołującego się do przepisów prawnych ustaw regulujących gospodarowanie nieruchomościami, które definiują pojęcie zasobu oraz nieruchomości zaliczane do zasobu,
- b) ewidencyjnego – którego podstawą są ewidencje zasobów prowadzone na szczeblu centralnym, jak i na niższych, np. w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami,
- c) finansowego – gdzie zaliczyć można nieruchomości w ujęciu wartościowym z uwzględnieniem rozliczenia przychodów i zysków z gospodarowania tymi zasobami,
- d) naturalnego – zalicza się tu nieruchomości, które spełniają ważną rolę w systemie równowagi ekologicznej (przykładowo wody, lasy, złoża kopalin), przez co podlegają szczególnej ochronie państwa.

## 2.3 Źródła pozyskiwania nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa

Istnieją liczne możliwości i sposoby pozyskiwania nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. Możliwe jest to zarówno poprzez obrót cywilno-prawny, jak i w drodze decyzji administracyjnych. Odbywa się to na gruncie zasad ogólnych wyrażonych w przepisach kodeksu cywilnego, jak i w oparciu o przepisy prawa materialnego o charakterze *lex specialis*.

Skarb Państwa jako osoba prawna ma możliwość nabywania nieruchomości na wolnym rynku, przy uwzględnieniu oczywiście potrzeb zarówno publicznych jak i komercyjnych oraz przy wszelkich zasadach i ograniczeniach wynikających z przepisów prawnych.

Źródłem zasobu nieruchomości Skarbu Państwa może być zarówno odpłatne, jak i nieodpłatne nabycie nieruchomości. Do podstawowych form nieodpłatnego nabycia nieruchomości zaliczyć można zasiedzenie, stwierdzenie nabycia spadku, przekazanie, darowiznę, zamianę oraz inne wymienione poniżej. Z kolei podstawowymi formami odpłatnego nabycia nieruchomości jest ich wywłaszczenie oraz kupno, w tym skorzystanie z prawa pierwokupu.

---

<sup>2</sup> Zob.: R. Pesel *Nieruchomości Skarbu Państwa*, Warszawa 2008 str. 23 i nast.



Warto przy tym wskazać, że nie jest to zamknięty, enumeratywnie wyliczony katalog źródeł nabycia nieruchomości do zasobu, a jedynie najczęściej występujące jego formy.

Działające w ramach Urzędu Miasta Krakowa Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji zajmuje się sprawami przejmowania mienia, rewindykacji oraz spadków, a także nabywania mienia po podmiotach gospodarczych. Nieruchomości przejmowane są na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o następujące podstawy:

- art. 172 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1740 z późn. zm.) - stwierdzenie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie
- ustawę z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. z 1968, poz. 12, nr 65 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ( t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1740 z późn. zm.) - stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa - art. 935 k.c.,
- dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U. z 1946 poz. 13 nr 87 z późn. zm.) jako mienie opuszczone przez tzw. przemilczenie,
- art. 9 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.) - wydawanie decyzji administracyjnych stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości po podmiotach, podlegających obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, które do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do rejestru,
- art. 25e ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 112 z późn. zm.) - Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa pozostałe po wykreślonym z rejestru podmiocie mienie, które nie zostało rozporządzone przez właściwy organ.

Prezydent Miasta Krakowa reprezentuje również interesy Skarbu Państwa w postępowaniach prowadzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), dotyczących wznowienia postępowania, a także stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych orzekających o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, dotyczących stwierdzenia nieważności decyzji orzekających o stwierdzeniu nabycia mienia Skarbu Państwa przez Gminę Miejską Kraków bądź o jego przekazaniu na podstawie odrębnych przepisów, badanie możliwości nabycia spadku w drodze dziedziczenia ustawowego przez Skarb Państwa, jak również dziedziczenia przez inne osoby w przypadkach uzasadnionych interesem Skarbu Państwa (zarządzenie nr 2544/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 września 2021 r. w sprawie podziału na wewnętrzne komórki organizacyjne oraz szczegółowego zakresu działania Biura Przejmowania Mienia i Rewindykacji).

### **Zasiedzenie**

Zgodnie z art. 172 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.), posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, nawet gdyby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Zasiedzeniem może być objęte prawo własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu i służebność gruntowa. Zgodnie z przepisami k.c., do nabycia prawa własności rzeczy w drodze zasiedzenia konieczne jest jej posiadanie przez określony czas. Posiadanie jest stanem faktycznym podlegającym ochronie prawnej i występuje w dwóch rodzajach: posiadania samoistnego i posiadania zależnego. Posiadacza samoistnego cechuje to, że włada rzeczą jak

właściciel, czyli wykonuje wszystkie przysługujące mu prawa oraz nałożone obowiązki, nie będąc przy tym – w sensie normatywnym – właścicielem rzeczy. Na posiadanie samoistne składają się zatem dwa elementy: samo faktyczne władanie rzeczą (*corpus*) i zamiar władania nią dla siebie jak właściciel (*animus*). Innymi słowy, posiadacz uważa, że jest właścicielem i zachowuje się jak właściciel. Ustawodawca wyszedł z założenia, że gdy tak opisany stan faktyczny trwa wystarczająco długo, konieczna jest eliminacja rozbieżności pomiędzy faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczyni się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych. W dużym uproszczeniu zasiedzenie jest konstrukcją prawną, na podstawie której osoba bądź instytucja długotrwale władająca cudzą rzeczą, może uzyskać formalne, sądowe stwierdzenie, że nabyła do niej prawo własności. Najbardziej podstawowymi elementami, warunkującymi nabycie nieruchomości tą drogą, są odpowiednia nieprzerwana długotrwałość tego posiadania oraz charakter sprawowanej nad rzeczą posiadaną władzy. O ile wykazanie przesłanki posiadania przez okres dwudziestu bądź trzydziestu lat nie następuje w praktyce większych trudności, o tyle fakt bycia posiadaczem samoistnym winien zostać wykazany przed sądem zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Tym, co pozwala odróżnić posiadanie samoistne, które umożliwia nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, od posiadania zależnego, jest czynnik woli – rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania. Taką rzeczywistą wolę ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Przesłanki posiadania samoistnego, wykonywanego z pominięciem formalnego właściciela rzeczy, obejmują w przypadku nieruchomości zabudowanych m.in.: remonty bieżące i kapitalne, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacje nieruchomości, samodzielne decydowanie o najmie lub dzierżawie, względnie w przypadku nieruchomości niezabudowanych – uprawianie ziemi i zbieranie pożytków, zagospodarowywanie nieruchomości. Posiadacz samoistny najczęściej również na własny rachunek, opłaca podatki i ubezpiecza nieruchomość.

W latach 2019-2021, w trybie zasiedzenia przejętych zostało pięć nieruchomości: przy ul. Dąbrówki 7, ul. Celnej 5, ul. Podwale 1, działka nr 376/7 obr. 4 Krowodrza (udział ½ części), działka nr 71/2 obr. 8 Podgórze (obecnie działki 71/3 i 71/4), spośród których trzy zostały skomunalizowane. Aktualnie przed sądem toczą się 34 postępowania o zasiedzenie, których zakończenie w latach 2022-2025 może doprowadzić do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto, w latach 2022-2025 planowane jest złożenie kolejnych 9 wniosków o zasiedzenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

### **Ustawa z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych**

Po II wojnie światowej, w latach 1948–1971, rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej zawarł dwanaście układów indemnizacyjnych (odszkodowawczych) z następującymi państwami:

1. Francją – Układ z dnia 19 marca 1948 r. dotyczący udzielenia przez Polskę odszkodowania dla interesów francuskich dotkniętych przez ustawę polską z dnia 3 stycznia 1946 r. o nacjonalizacji,
2. Szwajcarią – Układ między Rzeczpospolitą Polską a Konfederacją Szwajcarską dotyczący odszkodowania dla interesów szwajcarskich w Polsce z dnia 25 czerwca 1949 r.,
3. Szwecją – Układ między rządem polskim a rządem szwedzkim w sprawie odszkodowania dla interesów szwedzkich w Polsce zawarty w Sztokholmie dnia 16 listopada 1949 r.,
4. Danią – Protokół nr 1 w sprawie interesów i mienia duńskiego w Polsce z dnia 12 maja 1949 r. i Protokół nr 2 w sprawie interesów i mienia duńskiego w Polsce z dnia 26 lutego 1953 r.,

5. Wielką Brytanią i Irlandią Północną – Układ z dnia 11 listopada 1954 r. pomiędzy rządem PRL a rządem Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej dotyczący załatwienia spraw finansowych,
6. Norwegią – Układ między Królewskim Rządem Norweskim a rządem PRL dotyczący likwidacji wzajemnych roszczeń finansowych z dnia 29 grudnia 1955 r.,
7. Stanami Zjednoczonymi – Umowa między rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i rządem PRL dotycząca roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych z dnia 16 lipca 1960 r.,
8. Belgią i Luksemburgiem – Układ z dnia 14 listopada 1963 r. między rządem PRL z jednej strony a rządem Belgii i rządem Wielkiego Księstwa Luksemburga z drugiej strony dotyczący odszkodowania za niektóre interesy belgijskie i luksemburskie w Polsce,
9. Grecją – Układ z dnia 22 listopada 1963 r. między rządem PRL a królewskim rządem Grecji dotyczący odszkodowania za interesy greckie w Polsce,
10. Holandią – Układ między rządem PRL a rządem Królestwa Holandii dotyczący odszkodowania za niektóre interesy holenderskie w Polsce z dnia 20 grudnia 1963 r.,
11. Austrią – Układ z dnia 6 października 1970 r. między PRL a Republiką Austrii o uregulowaniu określonych zagadnień finansowych,
12. Kanadą – Układ między rządem PRL a rządem Kanady dotyczący uregulowania spraw finansowych z dnia 15 października 1971 r.

Na podstawie powyższych umów rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej przekazał m.in. określone globalne kwoty pieniężne rządów obcych państw na zaspokojenie roszczeń, które przejęły na siebie całkowitą odpowiedzialność za wypłatę odszkodowań dla swoich obywateli. Skutek, w postaci zwolnienia Polski w przedmiocie zaspokojenia roszczeń podmiotów uprawnionych, następował z chwilą wywiązania się z umowy przez obie strony oraz – co istotne – bez względu na fakt, czy osoby uprawnione wystąpiły ze stosownym roszczeniem. Strona polska nie miała żadnego wpływu ani na rodzaj wydawanych przez inne państwa decyzji w przedmiocie wypłat, ani na odmowy wypłat odszkodowania, ani również na wysokość przyznanych odszkodowań. Rzeczone umowy indemnizacyjne ani nie zostały ratyfikowane, ani ogłoszone w Dzienniku Ustaw, wobec czego nie mogły one stanowić samodzielnej podstawy przejścia na własność Skarbu Państwa nieruchomości obywateli państw obcych. W związku z powyższym, uchwalona została ustawa z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. z 1968 r. Nr 12, poz. 65 z późn. zm.). Stosownie do art. 1 tejże ustawy, jej przepisy mają zastosowanie do dokonywania wpisów na rzecz Skarbu Państwa w księgach wieczystych z tytułu własności nieruchomości obywateli państw obcych (a także zagranicznych osób prawnych) oraz uprawnień wynikających z wieczystego użytkowania lub z ustanowionych na rzecz tych obywateli (zagranicznych osób prawnych) ograniczonych praw rzeczowych, które to nieruchomości i prawa przeszły na rzecz Skarbu Państwa na podstawie międzynarodowych umów o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych, zawartych z rządami tych państw przez rząd polski. Według art. 2, wpis do księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości lub uprawnionego do korzystania z wieczystego użytkowania albo z ograniczonego prawa rzeczowego, następuje na podstawie decyzji Ministra Finansów, stwierdzającej przejście na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub prawa na podstawie międzynarodowej umowy o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych. Prezydent Miasta Krakowa, jako podmiot umocowany na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami do sprawowania zastępstwa w sprawach dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, podejmuje nieustanne działania mające na celu ochronę interesów Skarbu Państwa i lokatorów, między innymi kierując do Ministra Finansów wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych w sprawie zastosowania ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych. Obecnie toczą się 42 postępowania dotyczące wydania decyzji o przejściu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa

w związku z realizacją układów indemnizacyjnych. Jednak wskazać należy, że postępowania te, choć prowadzone w trybie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, są długotrwałe, co w konsekwencji prowadzić może – w dłuższej perspektywie – do niekorzystnych dla mienia Skarbu Państwa skutków ekonomicznych. Mając bowiem na względzie fakt, że sądy powszechne odmawiają udzielania zabezpieczeń roszczeń i nie dokonują w księgach wieczystych wpisów ostrzeżeń o toczących się postępowaniach administracyjnych, a proces wydawania decyzji deklaratoryjnej trwa niejednokrotnie wiele lat, istnieje poważne ryzyko poniesienia przez Skarb Państwa nieodwracalnych szkód materialnych o znacznej wartości. Zdarza się, że osoby będące właścicielami hipotecznymi nieruchomości bądź też ich następcy prawni, przed wszczęciem postępowania czy też w jego toku zbywają należące do siebie udziały w nieruchomości, co uniemożliwia dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa. W konsekwencji, na skutek dokonanego obrotu prawnego nieruchomością Skarb Państwa traci majątek, który winien być jego własnością. Dlatego aktualnie część z postępowań ma jedynie charakter porządkujący stan prawny nieruchomości. W Krakowie przykładami takich wieloletnich postępowań było zakończone w 2021 r. postępowanie dotyczące nieruchomości przy ul. Krakowskiej 29/Węglowej 1 (29 lat).

W latach 2019-2021, w trybie ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych na Skarb Państwa przejęte zostały 3 nieruchomości, przy czym wszystkie zostały skomunalizowane. Aktualnie toczą się 42 postępowania w trybie ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych, których zakończenie w latach 2022-2025 może doprowadzić do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto, w latach 2022-2025 planowane jest złożenie kolejnych 3 wniosków.

### **Stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa**

Przejęcie nieruchomości w drodze stwierdzenia nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa następuje z chwilą, gdy zebrane w sprawie dokumenty dają podstawy do ustalenia, że z uwagi na brak krewnych powołanych do dziedziczenia z ustawy oraz brak sporządzenia przez spadkodawcę testamentu, jedynym spadkobiercą jest Skarb Państwa. Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Z kolei spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, wobec czego, w zależności od daty śmierci spadkodawcy, powyższe przesłanki badane są w oparciu o trzy akty prawne: Powszechną Księgę Ustaw Cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchii Austriackiej Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (w skrócie ABGB) – austriacki kodeks cywilny z 1811 r., dekret z dnia 8 października 1946 r. Prawo spadkowe (Dz.U. z 1946, poz. 60 nr 328, z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1740 z późn. zm.). W świetle obecnie obowiązujących przepisów, gmina oraz Skarb Państwa powołani są do spadku w ostatniej kolejności jako tzw. spadkobiercy przymusowi. Stanowi o tym art. 935 k.c., zgodnie z którym „w braku małżonka spadkodawcy, jego krewnych i dzieci małżonka spadkodawcy, powołanych do dziedziczenia z ustawy, spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy jako spadkobiercy ustawowemu. Jeżeli ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy w Rzeczypospolitej Polskiej nie da się ustalić albo ostatnie miejsce zamieszkania spadkodawcy znajdowało się za granicą, spadek przypada Skarbowi Państwa jako spadkobiercy ustawowemu”. Warto wskazać, że przed dniem 25 września 2003 r. spadkobiercą przymusowym był jedynie Skarb Państwa. Konsekwencją przyjętego rozwiązania jest brak możliwości odrzucenia spadku przez gminę i Skarb Państwa jako spadkobierców koniecznych, przy czym podmioty te dziedziczą z dobrodziejstwem inwentarza, a więc ich odpowiedzialność za długi spadkowe ograniczona jest do wysokości ustalonego w spisie inwentarza stanu czynnego spadku (art. 1023 § 2 k.c.).

Podstawowym problemem, który musi być rozwiązany przy każdym prowadzonym postępowaniu, jest ustalenie danych personalnych osób ujawnionych w księgach wieczystych jako właściciele nieruchomości, a także ich następców prawnych. Zdecydowana większość badanych wpisów pochodzi z 1. połowy XX wieku, choć zdarzają się także wpisy z wieku XIX, kiedy to ilość informacji o nabywcach, zarówno w księgach wieczystych, jak i w aktach notarialnych, była znikoma. Zdarza się więc, że problemy rodzi samo zidentyfikowanie ówczesnego nabywcy, zwłaszcza w wypadku osób, które nie były mieszkańcami Krakowa. Problemy wzrastają przy badaniu następstwa prawnego po osobach dawno zmarłych. Wymaga to odtwarzania całych drzew genealogicznych, obejmujących dziesiątki osób w wielu pokoleniach, przy czym należy pamiętać, że ówczesne rodziny bywały wielodzietne. Spośród badanych właścicieli nieruchomości położonych na terenie miasta Krakowa, jeden miał aż siedemnaścioro dzieci. Szczególnym utrudnieniem jest fakt, że znaczna część osób, których majątkiem zajmuje się Urząd Miasta Krakowa, była pochodzenia żydowskiego i albo zginęła podczas okupacji, albo w pierwszych latach po II wojnie światowej wyemigrowała z Polski, rozpraszając się po całym świecie. W tej sytuacji już samo ustalenie, gdzie dane osoby się znalazły, nastrocza olbrzymie trudności. Rozwój Internetu i powstanie wielu stron genealogicznych tylko w niewielkim stopniu ułatwiły odnajdywanie potrzebnych danych. Należy tu podkreślić, że ze względu na fakt, iż przejmowanie mienia na rzecz Skarbu Państwa następuje na podstawie postanowień sądowych lub decyzji administracyjnych, należy uzyskać potwierdzenie wszystkich faktów genealogicznych w postaci urzędowej, tj. aktów stanu cywilnego, które następnie zostaną przedłożone odpowiedniemu organowi. Z tego powodu Urząd Miasta Krakowa prowadzi szeroką korespondencję z zagranicznymi urzędami stanu cywilnego oraz archiwami, częściowo za pośrednictwem polskich placówek konsularnych, a częściowo bezpośrednio. Pozyskiwanie aktów stanu cywilnego zza granicy samo w sobie jest procesem długotrwałym, odpowiedzi, niekiedy po monitach, są nadsyłane po wielu miesiącach lub nawet latach. W odniesieniu do osób, które zginęły podczas II wojny światowej w wielu wypadkach w ogóle akt zgonu nie został sporządzony, co wymusza wszczęcie postępowania o uznaniu danej osoby za zmarłą. Na te problemy nakłada się jeszcze niekompletność materiałów archiwalnych, zniszczonych zarówno podczas II wojny światowej, jak i po jej zakończeniu. Opisany powyżej proces gromadzenia dokumentacji jest skomplikowany i długotrwały. Jest on jednak niezbędny w celu ustalenia prawidłowego kręgu uczestników lub stron przyszłego postępowania sądowego lub administracyjnego, bądź wykazania, że ustawowym spadkobiercą po osobie ujawnionej w księdze wieczystej jest Skarb Państwa. Wnioskodawca postępowania sądowego lub administracyjnego musi nie tylko wskazać uczestników z imienia i nazwiska, ale także podać ich dane teleadresowe. Ustalenie powyższej kwestii jest trudne, zwłaszcza w przypadku państw, w których nie ma obowiązku meldunkowego. Należy także wskazać, że w większości przypadków konieczne jest przeprowadzenie kilku odrębnych postępowań, które muszą być przeprowadzane po kolei, a nie jednocześnie. Tak więc w wypadku osób, których aktów zgonu nie udało się uzyskać, konieczne jest najpierw przeprowadzenie postępowania o uznanie danej osoby lub osób za zmarłe. Dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia w tej sprawie i sporządzeniu aktów zgonu, możliwe jest złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku przez Skarb Państwa bądź też, w przypadku spraw o zasiedzenie, przejęcie nieruchomości jako mienia opuszczonego lub postępowania w sprawie wydania decyzji deklaratoryjnej przez Ministra Finansów, ustanowienie kuratora spadku nieobjętego, który reprezentuje kuranta. Po ustanowieniu przez sąd kuratora, możliwe jest zainicjowanie właściwego postępowania sądowego lub administracyjnego.

W latach 2019-2021, w trybie spadkobrania na Skarb Państwa przejęte zostały 53 nieruchomości, spośród których 33 nieruchomości nie zostały skomunalizowane. Przejęte nieruchomości publikowane są corocznie w Białej Księdze Krakowskich Nieruchomości, dostępnej na stronach BIP Urzędu Miasta Krakowa. Aktualnie, w sądzie toczy się 40 postępowań spadkowych, których zakończenie w latach 2022-2025 może doprowadzić do nabycia

nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto, w latach 2022-2025 planowane jest złożenie kolejnych 18 wniosków spadkowych.

### **Mienie opuszczone, określone w dekrecie z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich przez tzw. przemilczenie**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. z 1946, poz. 13 nr 87, z późn. zm.) majątkiem opuszczonym określa się wszelki majątek osób, które w związku z rozpoczętą wojną w dniu 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie a następnie go nie odzyskały. Ustalenie prawa własności następuje, gdy nieruchomość stanowi majątek opuszczony, ponieważ upłynął 10-letni okres, ustanowiony w art. 34 ust 1 lit. a powołanego dekretu, licząc od dnia 31 grudnia 1945 r. do dnia 31 grudnia 1955 r., oraz ani właściciel, ani nikt z następców prawnych wymienionych w art. 15 i 16 dekretu, ani umocowany przez te osoby pełnomocnik w trybie art. 19 i 20 dekretu, nie wykazał woli objęcia w posiadanie nieruchomości. Dekret z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich został uchylony przepisem art. 100 pkt 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991, poz. 30, nr 127). Okoliczność uchylecia dekretu nie ma jednak wpływu na skuteczność nabycia prawa własności i możliwość stwierdzenia tego nabycia orzeczeniem sądowym, lecz jedynie na tryb zmierzający do wykazania tego nabycia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 listopada 1973 r., sygn. III CRN-264/74 (niepublikowanym) stwierdził, że istota przemilczenia polega na nabyciu własności przez inną osobę, wskutek samej bezczynności właściciela, a tym samym o fakcie nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa decyduje okoliczność, czy właściciel działki dał wyraz woli odzyskania swego prawa i wolę swą zrealizował przez wejście w posiadanie swej własności.

W latach 2019-2021, w trybie przemilczenia na Skarb Państwa przejęte zostały 2 nieruchomości, spośród których wszystkie podlegały komunalizacji. Aktualnie, w sądzie toczy się 6 postępowań w sprawach o przemilczenie, których zakończenie w latach 2022-2025 może doprowadzić do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto, w latach 2022-2025 planowane jest złożenie kolejnych 5 wniosków.

### **Krajowy Rejestr Sądowy**

Kolejnym sposobem nabywania nieruchomości przez Skarb Państwa jest przejmowanie nieruchomości po podmiotach nieujętych w Krajowym Rejestrze Sądowym. Nabycie następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej po przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym. Postępowania te prowadzone są w trybie:

- art. 9 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.) - wydawanie decyzji administracyjnych stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości po podmiotach, podlegających obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, które do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do rejestru,
- art. 25e ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 112 z późn. zm.) - Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa pozostałe po wykreślonym z rejestru podmiocie mienie, które nie zostało rozporządzone przez właściwy organ.

Wydanie decyzji w trybie art. 9 przepisów wprowadzających ustawę o KRS, każdorazowo poprzedzone jest przeprowadzeniem szeregu czynności wyjaśniających oraz postępowania administracyjnego. Prowadzenie czynności w tym zakresie jest utrudnione. Przede wszystkim wobec braku prowadzenia w formie elektronicznej, starych rejestrów sądowych, nie jest możliwe uzyskanie z właściwych sądów rejestrowych ogólnej listy podmiotów

nieprzerejestrowanych, które należy uznać za wykreślone. Jak wskazał pismem z dnia 5 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z uwagi na brak możliwości automatycznego wygenerowania danych oraz konieczność ręcznego wyszukiwania, przedstawienie danych na temat nieprzerejestrowanych podmiotów wymaga czasu.

Wobec powyższego poszukiwanie takich podmiotów obliuguje do pozyskiwania informacji z innych źródeł. Pomocne są tu np. dane z innych postępowań prowadzonych przez właściwe wydziały Urzędu Miasta Krakowa, a także dane z ewidencji gruntów i budynków przeszukiwanej po nazwach lub fragmentach nazw wskazujących na przedwojenny rodowód konkretnego podmiotu. Niezbędnych informacji może dostarczyć również analiza starych ksiąg adresowych czy innych archiwalnych list dotyczących dawnych podmiotów gospodarczych.

W przypadku ustalenia podmiotu, w stosunku do którego zachodzi podejrzenie, że nie został przerejestrowany do KRS, a następnie odnalezienia w ewidencji gruntów i budynków nieruchomości, której był właścicielem lub użytkownikiem, niezbędne jest pozyskanie numeru, pod którym podmiot był zarejestrowany w starym rejestrze. Numer ten jest konieczny do wystąpienia do właściwego sądu rejestrowego z prośbą o udzielenie informacji potwierdzającej zastosowanie przepisów ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Niestety dla organu prowadzącego postępowanie, ustalenie tego numeru rejestrowego jest z reguły bardzo utrudnione. Natomiast brak numeru zazwyczaj uniemożliwia odnalezienie podmiotu przez Sąd w starych rejestrach.

Powyższe uwagi dotyczą również czynności prowadzonych w sprawach podmiotów wykreślonych z KRS bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Jak bowiem wskazuje dotychczasowe doświadczenie sądy rejestrowe nie posiadają zestawień zawierających informacje o takich podmiotach.

Zatem instytucjami, które dysponują informacjami dotyczącymi podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS oraz podmiotów wykreślonych z KRS bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, są sądy rejestrowe. One bowiem są dysponentami akt oraz wiadomości dotyczących postępowań rejestrowych, niemniej nie posiadają statystyk, systemów informatycznych pozwalających na wyselekcjonowanie z posiadanych rejestrów listy ww. podmiotów. W związku z powyższym tylko sądy mogą ostatecznie stwierdzić, czy dany podmiot został przerejestrowany, czy też toczy się postępowanie o jego rejestrację w KRS lub też, czy podmiot został wykreślony z KRS bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego.

Jeżeli chodzi o postępowania prowadzone w oparciu o art. 25 e ustawy o KRS, nie można przewidzieć ich ilości bowiem dotyczą one wszelkich podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego, a następnie z niego wykreślonych (bez względu na przyczynę wykreślenia), które pozostawiły majątek. Postępowania są niemniej czasochłonne od wspomnianych powyżej. Opierają się one głównie na analizie akt rejestrowych oraz informacjach uzyskanych z Urzędu Skarbowego, CEPIK-u, ZUS-u itp. Jedynie przeprowadzenie ww. czynności umożliwi stwierdzenie czy wykreślony podmiot pozostawił jakikolwiek majątek, w tym nieruchomości.

Aktualnie w Biurze Przejmowania Mienia i Rewindykacji prowadzonych jest 14 postępowań wyjaśniających w ww. trybach, na różnych etapach, po zakończeniu których planowane jest wydanie decyzji. W zdecydowanej większości tych spraw wydanie decyzji jest jednak uzależnione od zakończenia innego postępowania.

Odnosząc się do ewentualnego harmonogramu przejęć przez Skarb Państwa nieruchomości w latach 2022-2024, na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997r. Nr 121, poz. 770 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z

2021r. poz.112 ze zm.) należy podnieść, iż kluczowe znaczenie dla ilości przejętych nieruchomości mają przede wszystkim uwarunkowania związane z poszukiwaniem informacji o podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS lub wykreślonych z KRS bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, a także fakt, iż niejednokrotnie wydanie decyzji administracyjnej na podstawie ww. przepisów, może nastąpić po uprzednim przeprowadzeniu i zakończeniu innego postępowania o prejudycjalnym charakterze (administracyjnego, sądowego, rejestrowego).

Ponadto należy podkreślić, że o ile w przypadku podmiotów, które nie dokonały przerejestrowania do KRS i stosownie do brzmienia art.9 ust. 2a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997 r. Nr 121, poz. 770 ze zm.) zostały uznane za wykreślone z rejestru – możliwe jest założenie, że ich ilość jest ściśle określona, choć trudna do ustalenia z przedstawionych powyżej powodów. To w przypadku podmiotów o których mowa w art. 25e ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.112 ze zm.) ich ilość jest zmienna. Przywołany przepis nie przewiduje cezury czasowej, zatem w kolejnych latach istnieje możliwość prowadzenia postępowań zmierzających do przejęcia nieruchomości po podmiotach, które dopiero zostaną wykreślone z KRS.

### **Postępowania rewindykacyjne**

Prezydent Miasta Krakowa zgodnie ze swymi kompetencjami reprezentuje interesy Skarbu Państwa w postępowaniach prowadzonych w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, toczących się przed właściwymi organami, dotyczących wznowienia postępowania, a także stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych orzekających o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie niżej oznaczonych przepisów prawa:

- dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. z 1946 r. Nr 3, poz. 17, z późn. zm.), czyli tzw. nacjonalizacji,
- dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. z 1946 r. Nr 13, poz. 87 z późn. zm.). Pozostałe sprawy prowadzone są w związku z Dekretem z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939–1945 r. (Dz.U. z 1948 r. Nr 20, poz. 138 z późn. zm.),
- dekretem z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. z 1952 r. Nr 4, poz. 31 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 29 grudnia 1951 r. zmieniającą dekret z dnia 26 kwietnia 1946 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. z 1952 r. Nr 4, poz. 25),
- ustawą z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz.U. z 1958 r. Nr 11 poz. 37, z późn. zm.) w związku z Dekretem z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz.U. 1918 nr 21 poz. 67, z późn. zm.)
- ustawą z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1961 r. Nr 5, poz. 32),

z tym że zdecydowana większość spraw jest związana z tą ostatnią ustawą.

Prowadzone są również sprawy dotyczące postępowań z wniosków o stwierdzenie nieważności decyzji wydanych w trybie ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach



i odbudowie oraz o wykańczeniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. z 1968 r. Nr 36 poz. 249, z późn. zm).

Ostatnią kompetencją Prezydenta Miasta Krakowa jest występowanie w charakterze strony w postępowaniach prowadzonych przed Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych.

Procedurę rewindykacji przeprowadza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.). Przeważającą podstawą wszczynanych postępowań rewindykacyjnych jest przesłanka rażącego naruszenia prawa, która do niedawna umożliwiała wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności, jak również stwierdzenie nieważności aktu administracyjnego bez względu na upływa czasu jaki minął od wydania ww. dokumentu do wszczęcia postępowania. Była to jedna z dwóch przesłanek postępowań o stwierdzenie nieważności, w stosunku do której nie stosowano przesłanki negatywnej uniemożliwiającej stwierdzenie nieważności aktów administracyjnych. W tym kontekście wspomnieć należy, iż w dniu 16 września 2021 r. weszła w życie zmiana kodeksu postępowania administracyjnego, wprowadzona ustawą z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1491), wpływająca znacząco na treść rozstrzygnięć postępowań rewindykacyjnych wszczynanych na podstawie art. 156 § 1 k.p.a. Zmiana powyższa uniemożliwia:

- wydanie decyzji stwierdzającej nieważność jeżeli od doręczenia lub ogłoszenia zaskarżonego aktu minęło 10 lat,
- wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności jeżeli od doręczenia lub ogłoszenia aktu minęło 30 lat.

Ponadto w art. 2 ww. ustawy wskazano, iż umarza się z mocy prawa postępowania administracyjne w ww. sprawach wszczęte po upływie 30 lat od doręczenia lub ogłoszenia zaskarżonych decyzji lub postanowień m.in. stwierdzających przejście własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i nie zakończonych przed wejściem w życie tej ustawy.

Obecnie Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji otrzymało 12 zawiadomień oraz decyzji o umorzeniu ww. postępowań z mocy prawa. Przy czym na dzień dzisiejszy nie można stwierdzić czy w stosunku do tych postępowań strony nie podejmą działań mających na celu ich ponowne wszczęcie lub uchylenie decyzji umarzających postępowanie. Niemniej jednak biorąc pod uwagę działania organów administracyjnych należy w najbliższym czasie spodziewać się kolejnych działań podjętych w ramach ww. przepisów, a prowadzących do umorzeń toczących się spraw o stwierdzenie nieważności decyzji i orzeczeń administracyjnych. Należy również wskazać, iż pojawiały się głosy świadczące o rozważaniu możliwości skierowania skargi do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z konstytucją ostatnio wprowadzonych zmian kodeksu postępowania administracyjnego dotyczącego ww. postępowań. Na dzień dzisiejszy brak jest informacji, aby taka inicjatywa została zrealizowana. Niewykluczone jednak, iż może ponownie dojść w kolejnych latach do zmiany przepisów prawa administracyjnego dotyczących postępowań w sprawie stwierdzenia nieważności aktów administracyjnych.

Działające w strukturach Urzędu Miasta Krakowa Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji reprezentuje interesy Skarbu Państwa w 307 toczących się postępowaniach rewindykacyjnych obejmujących stwierdzenie nieważności aktów administracyjnych stanowiących podstawę prawa własności ww. podmiotu. W latach 2019 – 2021 zostało pozytywnie zakończonych 24 spraw, tj. odmową wszczęcia postępowania, odmową stwierdzenia nieważności, umorzeniem lub stwierdzeniem wydania decyzji z naruszeniem prawa.

## **Przekazanie**

W art. 902<sup>1</sup> oraz 902<sup>2</sup> k.c. odnaleźć można stosunkowo nową regulację przekazania nieruchomości na rzecz gminy bądź Skarbu Państwa. Instytucja ta wprowadzona została na mocy ustawy z 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. 2008 nr 163 poz. 1012). Zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami, przez umowę przekazania nieruchomości jej właściciel zobowiązuje się nieodpłatnie przenieść na gminę albo na Skarb Państwa własność nieruchomości. Kolejność zawarcia umowy wynika z art. 902<sup>1</sup> § 2 k.c., zgodnie z którym najpierw zaproszenie do zawarcia umowy powinno być skierowane przez właściciela do gminy miejsca położenia całej lub części nieruchomości. Jeżeli w ciągu trzech miesięcy od złożenia zaproszenia do zawarcia umowy gmina nie skorzysta z przysługującego prawa, Skarb Państwa może zawrzeć umowę przekazania nieruchomości. Przedmiotem wymienionej umowy może być prawo własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości. Właściciel, który przekazuje nieruchomość w drodze umowy, nie ponosi odpowiedzialności za jej wady, chyba że strony postanowiły inaczej (art. 902<sup>2</sup> k.c.).

## **Darowizna**

Według art. 13 ust. 2 u.g.n. nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel darowizna podlega odwołaniu. Na cele inne niż cel publiczny nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego może zostać darowana tylko na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

Dokonanie darowizny (zgodnie z art. 13 ust. 2a oraz art. 14 ust. 5 u.g.n.) wymaga wyrażenia uprzedniej zgody przez wojewodę. Darowizny realizowane są najczęściej z przeznaczeniem na siedziby państwowych jednostek organizacyjnych oraz na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Chodzi tu głównie o przekazanie składników zasobu na realizację niezbędnych zadań własnych gminy (w szczególności takich jak zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i lokalowych, budowę dróg publicznych, działalność sportową i rekreacyjną itd.). Obdarowani to najczęściej jednostki samorządu terytorialnego oraz uczelnie publiczne. Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, mogą być przekazane gminie w drodze darowizny, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są lub nie mogą być realizowane odpowiednio przez Skarb Państwa lub powiat.

Uważnie należy się za to przyjrzeć kwestii weryfikacji faktycznego korzystania z nieruchomości, będącej przedmiotem darowizny, przez podmiot obdarowany. Zgodnie z art. 13 ust. 2 u.g.n. rozdysponowanie nieruchomości w formie darowizny może nastąpić albo na rzecz dowolnego podmiotu z przeznaczeniem na realizację celu publicznego, albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. W umowie darowizny należy jednak określić cel, na który nieruchomość jest darowana i w przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna co do zasady powinna podlegać odwołaniu. W odróżnieniu jednak od przekazywania mienia jednostkom samorządu terytorialnego w drodze decyzji administracyjnych wydawanych na gruncie odpowiednich uregulowań komunalizacyjnych, przedmiotem darowizny może być nieruchomość, która aktualnie nie jest wykorzystywana w docelowy sposób, a jedynie jest objęta skonkretyzowanymi planami i zamierzeniami inwestycyjnymi. Dlatego też aby jednoznacznie ustalić, czy darowizna będzie właściwie pożytkowana, należy pozyskać od obdarowanego

stosowny harmonogram realizacji planowanej inwestycji. Chodzi tu bowiem o efektywniejszą weryfikację działań obdarowanego.

### **Zamiana**

Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości (art. 15 ust. 1 u.g.n.). Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego (art. 15 ust. 2 u.g.n.). Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości (art. 15 ust. 3 u.g.n.).

### **Prawo pierwokupu**

Zgodnie z art. 596 k.c. jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy rozdziału IV działu IV tytułu XI księgi trzeciej k.c. Prawo pierwokupu może wy pływać bądź z przepisu prawa (ustawowe prawo pierwokupu), bądź z czynności prawnej (umowne prawo pierwokupu). Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Z powyższego wynika, że wykonanie prawa pierwokupu jest prawem, a nie obowiązkiem podmiotu, któremu przysługuje. Skorzystanie z prawa pierwokupu jest możliwe tylko wówczas, gdy strona sprzedaje nieruchomość. W k.c. odnaleźć można obostrzenia w przypadku prawa pierwokupu przynależnego z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego (np. art. 599 § 2, art. 600 § 2).

### **Wywłaszczenie**

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji administracyjnej, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.). Może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Zgodnie z art. 128 ust. 1 u.g.n. wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.

W sytuacji, gdy nieruchomość nie może być nabyta w drodze dobrowolnej umowy cywilnoprawnej i położona jest na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo została ona objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, istnieje możliwość jej wywłaszczenia. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – na wniosek jej organu wykonawczego. Wszczęcie postępowania z urzędu może także nastąpić na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza realizować cel publiczny. Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego

starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przeprowadza rozprawę administracyjną. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli nieruchomość została wywłaszczona na rzecz tej jednostki. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji, udziela podmiotowi, który będzie realizował cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. W przypadku wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości na wniosek osoby wywłaszczonej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70 % odszkodowania ustalonego przez organ I instancji w decyzji o wywłaszczeniu. Zapłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 50 dni, licząc od dnia złożenia wniosku o wypłatę zaliczki. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki. W przypadku uchylecia decyzji o wywłaszczeniu lub stwierdzenia nieważności decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości osoba, której wypłacono zaliczkę lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, o ile nie przysługuje im uprawnienie z tytułu art. 122a u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji orzeka o nabyciu praw na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przed wszczęciem postępowania wyznacza dwumiesięczny termin do zawarcia umowy. Po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy odszkodowanie ustala się według przepisów rozdziału 5 ustawy.

Podstawę prawną stanowią tu art. 112–119, art. 122a oraz art. 128–135 u.g.n.

### **Przejęcia pod drogi na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych**

Od 2006 roku nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne regulowane jest również ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474). Ustawa ta określa zasady i warunki przygotowania inwestycji dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj. dróg gminnych, dróg powiatowych, dróg wojewódzkich i dróg krajowych. Art. 11a ww. ustawy stanowi, iż wojewoda – w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich, a starosta – w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wydają decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek właściwego zarządcy drogi. Zgodnie z art. 12 ustawy decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza się równocześnie podział nieruchomości. Linie rozgraniczające teren ustalone ww. decyzją stanowią linie podziału nieruchomości. Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych oraz własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji. Zgodnie z tą ustawą już z dniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej są wyłączone

z obrotu, co oznaczają, że nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy u.g.n.

### **Przejęcia z mocy prawa w oparciu o art. 98 u.g.n. nieruchomości wydzielonych – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta – pod drogi publiczne**

Zgodnie z art. 98 ust 1 i 3 u.g.n. działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Podstawę prawną stanowią w tym przypadku art. 30 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 98 ust. 1 i 3 u.g.n.

### **Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną**

Zgodnie z brzmieniem art. 73 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872, z późn. zm.) nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Odszkodowanie, o którym mowa, jest ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek właściciela nieruchomości złożony w okresie od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego okresu roszczenie wygasa.

Podstawę prawną stanowią art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.) oraz art. 128 ust. 4, art. 129–135 u.g.n.

### **Przejęcie nieruchomości do zasobu związane ze zmianą granic administracyjnych gminy**

Zgodnie art. 44 pkt 2 u.s.g. przekazanie gminie mienia, w związku ze zmianą granic, następuje w drodze porozumienia zainteresowanych gmin, a w razie braku porozumienia – na podstawie wydanej na wniosek ministra właściwego do spraw administracji publicznej decyzji Prezesa Rady Ministrów. W związku z powyższym niezbędne jest zawarcie dwustronnego cywilnoprawnego porozumienia pomiędzy zainteresowanymi gminami, które zawierać powinno istotne ustalenia o przenoszonym mieniu (m.in. stan zagospodarowania nieruchomości, infrastruktura, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia geodezyjne) i całościowo regulować kwestie jego przekazania. Przeniesienie własności nieruchomości dokonywane jest na podstawie uchwał zainteresowanych rad gmin i wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Dlatego też kompetencja Prezesa Rady Ministrów do

orzeczenia w formie decyzji o podziale mienia powstaje wyłącznie w sytuacji, gdy strony nie osiągną porozumienia w tym względzie. Przepis łączy w sobie dwa tryby postępowania, przy czym zastosowanie trybu administracyjnego zdeterminowane jest bezskutecznością trybu cywilnego, zakładającego osiągnięcie stosownego porozumienia między stronami.

W takich sytuacjach nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące w granicach administracyjnych innej gminy i powiatu jednocześnie, a zatem gospodarowane przez dotychczasowego miejscowo właściwego starostę, przechodzą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, dla którego reprezentantem będzie starosta aktualnego położenia nieruchomości w związku ze zmianą administracyjnych granic gminy. Taki przypadek nie będzie miał miejsca przy zmianie granic gmin położonych w obrębie jednego powiatu, a jedynie w przypadkach jednoczesnych zmian dotyczących powiatu.

### **Przejmowanie nieruchomości za zaległości podatkowe**

Jednym ze sposobów na powiększenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest przejmowanie gruntów za zaległości podatkowe w trybie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U 2021 poz. 1540). Zgodnie z art. 66 ustawy szczególnym przypadkiem wygaśnięcia zobowiązania podatkowego jest przeniesienie własności rzeczy lub praw majątkowych na rzecz Skarbu Państwa – w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody budżetu państwa lub na rzecz gminy, powiatu lub województwa – w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody ich budżetów. Przeniesienie następuje na wniosek podatnika i w przypadku jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie umowy zawartej między wójtem, burmistrzem (prezydentem miasta) a podatnikiem. Za termin wygaśnięcia zobowiązania podatkowego uważa się dzień przeniesienia własności rzeczy lub praw majątkowych.

W przypadku zawarcia umowy organ podatkowy pierwszej instancji wydaje decyzję stwierdzającą wygaśnięcie zobowiązania podatkowego.

### **Przejmowanie nieruchomości od ministra i innych statio fisci Skarbu Państwa**

Pozyskanie nieruchomości do zasobu gospodarowanego przez starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej możliwe jest poprzez przejęcie nieruchomości Skarbu Państwa od innej jednostki reprezentującej Skarb Państwa na zasadzie ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1933 z późn. zm.). Na podstawie tej ustawy minister właściwy w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa przekazuje do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta, nieruchomości, które nie służą wykonywaniu zadań podmiotu przekazującego.

Kolejnym przykładem „pozyskania” nieruchomości do zasobu gospodarowanego przez właściwego starostę jest przejęcie nieruchomości zbędnej dla wykonywania zadań przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, która jako jednostka nie posiadająca osobowości prawnej i jednocześnie reprezentująca Skarb Państwa, ma możliwość przekazywania nieruchomości tzw. „resztówek”. Takie nieruchomości, często nieatrakcyjne pod względem położenia i innych cech, stanowią przeważnie tzw. zasób nierozdysponowany. Tylko nieliczne zostają zbyte, wydzierżawione lub w inny sposób rozdysponowane.

## **3. Zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w Mieście Krakowie**

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w szerokim tego słowa znaczeniu w Mieście Krakowie realizowane jest przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa oraz miejskie jednostki organizacyjne. Wydział Skarbu Miasta, w ramach udzielonych odpowiednimi zarządzeniami kompetencji, zajmuje się zbywaniem i nabywaniem nieruchomości oraz rozdysponowaniem w innych sposób (ograniczone prawa rzeczowe, trwały zarząd, umowy obligacyjne), a także reprezentacją Skarbu Państwa w postępowaniach przed sądami

powszechnymi i organami administracji publicznej. Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji nabywa nieruchomości w różnym trybie oraz reprezentuje interesy Skarbu Państwa w ramach postępowań administracyjnych (o czym była mowa powyżej). Wydział Geodezji prowadzi ewidencję gruntów i budynków, Wydział Mieszkalnictwa i Zarząd Budynków Komunalnych realizują zadania związane z udostępnianiem zasobu mieszkaniowego oraz budynków Skarbu Państwa. Poniżej bardziej szczegółowa analiza kompetencji i zadań poszczególnych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

### 3.1 Jednostki odpowiedzialne za zarządzanie elementami zasobu

Komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa, które należy wymienić mając na względzie aspekt zasobu nieruchomości Skarbu Państwa to przede wszystkim:

- 1) Wydział Skarbu Miasta;
- 2) Wydział Geodezji;
- 3) Wydział Mieszkalnictwa;
- 4) Wydział Kontroli Wewnętrznej i Ewidencji Mienia;
- 5) Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji.

Ponadto, rolę podmiotu zarządzającego nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa (odpowiednio do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości) pełnią miejskie jednostki organizacyjne. Są to między innymi:

- 1) Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
- 2) Zarząd Dróg Miasta Krakowa;
- 3) Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie;
- 4) Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie.

### 3.2 Kompetencje poszczególnych jednostek

**Wydział Skarbu Miasta (GS)** – sprawy związane z realizacją uprawnień właścicielskich, głównie dotyczących gospodarowania mieniem wchodzącym w skład trzech zasobów: Gminy Miejskiej Kraków, Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu oraz Skarbu Państwa, m.in.: zbywanie i nabywanie nieruchomości, zamiana nieruchomości, ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, służebności), zawieranie umów dzierżawy, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalanie odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości, oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd.

**Wydział Geodezji (GD)** – sprawy regulacji stanów prawnych gruntów, podziału i rozgraniczeń nieruchomości, renty planistycznej, prowadzenie Ewidencji Miejscowości, Ulic i Adresów, Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (m.in. analiza i udostępnianie danych), Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej (m.in. nadzór, koordynacja, rozbudowa systemu, udostępnianie danych).

**Wydział Mieszkalnictwa (ML)** – uczestniczy jako przedstawiciel Skarbu Państwa w zarządzaniu oraz utrzymaniu nieruchomości stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych z udziałem Skarbu Państwa. Pozostałe udziały w takich nieruchomościach stanowią własność osób fizycznych i/lub prawnych. Nieruchomości te pozostają poza zarządem jednostki miejskiej. Współwłaścicielom pozostałych udziałów w takich nieruchomościach zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego przysługuje prawo dysponowania nieruchomością na równi ze Skarbem Państwa.

**Wydział Kontroli Wewnętrznej i Ewidencji Mienia (KE)** – sprawy ewidencyjne dotyczące majątku Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, sprawozdawczości i prawa własności, w tym m.in.: prowadzenie i aktualizowanie bazy danych dotyczącej obrotu nieruchomościami

w celu ustalenia przeciętnej wartości m<sup>2</sup> gruntu dla celów księgowych, działania związane ze składaniem do właściwego organu deklaracji na podatek od nieruchomości, reprezentowanie Skarbu Państwa w postępowaniach dotyczących podziałów nieruchomości, wznowień punktów granicznych, ustalenia przebiegu granic, rozgraniczeń (w przedmiocie niezastrzeżonym zakresem działania innych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa lub miejskich jednostek organizacyjnych).

**Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji (MR)** – sprawy przejmowania mienia, rewindykacji oraz spadków, a także nabywania mienia po podmiotach gospodarczych, w tym m.in.: reprezentowanie interesów Skarbu Państwa w postępowaniach prowadzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, a także stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych orzekających o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, dotyczących stwierdzenia nieważności decyzji orzekających o stwierdzeniu nabycia mienia Skarbu Państwa przez Gminę Miejską Kraków bądź o jego przekazaniu na podstawie odrębnych przepisów, badanie możliwości nabycia spadku w drodze dziedziczenia ustawowego przez Skarb Państwa, jak również dziedziczenia przez inne osoby w przypadkach uzasadnionych interesem Skarbu Państwa, prowadzenie czynności mających na celu przejęcie spadków zasądzonych na rzecz Skarbu Państwa.

**Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK)** – sprawowanie zwykłego zarządu budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, wraz z terenami niezbędnymi dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi własność lub współwłasność: Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa – na podstawie odrębnych przepisów, osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora, a w szczególności uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Krakowa, także innych podmiotów niż wymienione powyżej.

**Zarząd Dróg Miasta Krakowa (ZDMK)** – organizowanie, nadzorowanie i prowadzenie, w ramach planu finansowego – w zakresie niepowierzonym do realizacji innym miejskim jednostkom organizacyjnym, komórkom organizacyjnym Urzędu Miasta Krakowa lub podmiotom – wszystkich spraw związanych m.in. z pełnieniem funkcji zarządu dróg publicznych: krajowych (z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych), wojewódzkich, powiatowych, gminnych, wynikających z ustawy o drogach publicznych oraz dróg wewnętrznych, położonych na terenach posiadających uregulowany stan prawny, stanowiących własność i pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa; zarządzaniem działkami położonymi na terenach stanowiących własność i pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, oznaczonymi symbolem „dr” w operacie ewidencji gruntów; sprawowaniem zarządu gruntami w pasie drogowym dróg publicznych oraz prowadzeniem racjonalnej gospodarki tymi gruntami w granicach określonych ustawą o drogach publicznych, a także koordynowanie gospodarowania innymi nieruchomościami nabytymi na potrzeby zarządzania drogami; utrzymaniem ścieżek i szlaków rowerowych oraz infrastruktury rowerowej; zarządzaniem infrastrukturą tramwajową.

**Zarząd Infrastruktury Sportowej (ZIS)** – zarządzanie mieniem Skarbu Państwa służącym realizacji zadań w zakresie kultury fizycznej i sportu, niezarządzanym przez inne gminne jednostki organizacyjne w tym obiektami sportowymi, basenami, halami sportowymi. W tym m.in.: realizacja zadań miasta w zakresie kultury fizycznej w sposób zapewniający efektywne wykorzystanie powierzonego mienia; zarządzanie i gospodarowanie obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi będącymi własnością Skarbu Państwa; udostępnianie, w tym odpłatnie, bazy sportowo-rekreacyjnej mieszkańcom oraz zainteresowanym podmiotom, w tym stowarzyszeniom sportowym, związkom sportowym i szkołom; eksploatacja i konserwacja istniejącej bazy sportowej, rekreacyjnej oraz jej



rozbudowa; tworzenie warunków dostępności bazy sportowo-rekreacyjnej oraz uczestnictwa w życiu sportowo-rekreacyjnym ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży szkolnej oraz osób niepełnosprawnych; organizacja imprez sportowych, rekreacyjnych, zawodów edukacyjnych imprez sportowo-rekreacyjnych.

**Zarząd Zieleni Miejskiej (ZZM)** – realizowanie, organizowanie i prowadzenie zadań związanych m.in.: z zarządzaniem terenami zieleni stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków albo Skarbu Państwa; pełnieniem funkcji inwestora zadań obejmujących w szczególności budowę, przebudowę, modernizację, rewitalizację, rewaloryzację terenów zieleni; zarządzaniem nieruchomościami rolnymi będącymi własnością, współwłasnością lub pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa; utrzymaniem prowadzeniem i aktualizowaniem inwentaryzacji ewidencji terenów zieleni w oparciu o Miejski System Informacji Przestrzennej oraz prowadzeniem kart zarządzania obiektami; zarządzaniem terenami przeznaczonymi pod budowę nowych terenów zieleni będących własnością, współwłasnością lub pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa; utrzymaniem nieurządzonych terenów zieleni będących własnością, współwłasnością lub pozostających we władaniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa; zarządzaniem lasami (z wyłączeniem Lasu Wolskiego) stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostającymi we władaniu Gminy Miejskiej Kraków.

Poza wyżej wymienionymi jednostkami wskazać należy także **Zarząd Inwestycji Miejskich (ZIM)**, którego przedmiotem działalności jest realizacja zadań inwestycyjnych, takich jak w szczególności: planowanie i prowadzenie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego oraz zawieranie umów niezbędnych dla prawidłowej realizacji zadań inwestycyjnych, współdziałanie z wykonawcami, sprawowanie nadzoru inwestorskiego, inicjowanie pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych na realizację zadań inwestycyjnych, rozliczenia kosztów inwestycji zakończonych, przygotowywanie materiałów i przekazywanie inwestycji docelowym użytkownikom, określanie zapotrzebowania na środki finansowe dla zadań kontynuowanych na rok następny i na okres objęty Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Krakowa.

Wskazane wyżej komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa oraz miejskie jednostki organizacyjne nie zamykają jednak katalogu sekcji, które w swoich kompetencjach posiadają prowadzenie spraw związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa. Należy wymienić także:

**Wydział Architektury i Urbanistyki (AU)** – prowadzący sprawy architektoniczno-urbanistyczne, wydający decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalające warunki zabudowy, ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego, pozwolenia na budowę, a także przyjmujący zgłoszenia robót budowlanych.

**Wydział Spraw Administracyjnych (SA)** – zarządzający placami miejskimi, prowadzący m.in. sprawy targowisk miejskich oraz związane z czasowym udostępnianiem nieruchomości.

**Wydział Planowania Przestrzennego (BP)** – m.in. sporządzający projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowujący projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz dokonujący jego aktualizacji i zmian.

W tym miejscu wypada podkreślić jak duże znaczenie dla gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz planowania jego wykorzystania i rozdysponowania ma planowanie przestrzenne.

## Zarys systemu planowania przestrzennego w Polsce

Aktem prawnym regulującym zasady planowania przestrzennego w Polsce jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.). Tworzy ona trójszczeblowy system planowania przestrzennego na poziomie kraju, województwa i gminy. Rozwiązania przyjęte w ustawie obejmują zasadę podziału zadań w zakresie kształtowania ładu przestrzennego pomiędzy państwo i jednostki samorządu terytorialnego. System ten charakteryzuje się decentralizacją zadań z zakresu planowania przestrzennego, w związku z tym występuje w nim samodzielność planistyczna gminy. Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zostało zaliczone do zadań własnych gminy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje istnienie dwóch dokumentów, na podstawie których gmina prowadzi politykę i gospodarkę przestrzenną. Są to: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem określającym zarys polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniający uwarunkowania (czyli czynniki i ograniczenia) rozwoju przestrzennego. Studium nie jest aktem prawnym obowiązującym mieszkańców i podmioty gospodarcze, zatem nie może być podstawą wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu. Jako akt kierownictwa wewnętrznego stanowi zbiór informacji ułatwiających prowadzenie gospodarki przestrzennej. Opracowanie i uchwalenie studium jest obowiązkowe, a jego opracowanie powinno poprzedzać sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym narzędziem polityki przestrzennej gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które sporządza się w miarę potrzeb, za wyjątkiem kilku wymienionych w ustawie przypadków, w których sporządza się je obowiązkowo. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jest wiążący dla organów samorządowych gminy, instytucji publicznych, podmiotów gospodarczych i wszystkich obywateli. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wyznacza ramy i przesądza o gospodarce przestrzennej gminy. W planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

Gospodarowanie przestrzenią na obszarach pozbawionych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia warunków zabudowy na obszarach pozbawionych planu wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego niemającego charakteru celu publicznego lub wykonaniu innych tego typu robót budowlanych, ale także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora. Decyzja o warunkach zabudowy powinna określać rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych, w tym warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w stosownej skali. Decyzję o zabudowie wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po uzyskaniu wymaganych prawem uzgodnień lub rozstrzygnięć.

## Realizowanie zadań związanych z planowaniem przestrzennym przez Gminę Miejską Kraków

Organem decydującym o sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest organ stanowiący gminy, tj. Rada Miasta Krakowa. Rada podejmuje uchwały o przystąpieniu do procedury planistycznej, jednocześnie zobowiązując organ wykonawczy gminy czyli Prezydenta Miasta Krakowa do jej przeprowadzenia. Prezydent w zakresie planowania przestrzennego działa za pomocą Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.

Obecnie w Gminie Miejskiej Kraków obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przyjęte uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. i zmienione uchwałą nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Dokument ten wyznacza główne cele rozwoju przestrzennego Miasta, a są to:

- „• *Wzrost konkurencyjności i atrakcyjności Miasta jako europejskiego ośrodka kultury, nauki i sztuki, turystyki, nowoczesnych technologii, a także stolicy regionu,*
- *Poprawa komfortu życia w Mieście.*”

Cele te mają być osiągnięte poprzez:

1. rozwój funkcji metropolitalnych z uwzględnieniem wartości dziedzictwa kulturowego,
2. budowę miasta zwartego o policentrycznej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem wartości środowiska przyrodniczego,
3. podniesienie standardu przestrzeni publicznych mających wpływ na podniesienie standardów życia i zamieszkania,
4. rozbudowę systemu transportu,
5. rozbudowę infrastruktury technicznej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w celu klarownego zarysowania głównych kierunków polityki przestrzennej wyodrębnia podział przestrzeni Krakowa na siedem strukturalnych obszarów urbanistycznych. Są to:

1) Obszar A – Centrum Miasta - w przybliżeniu obszar w granicach II obwodnicy, który obejmuje:

a) Historyczne centrum, które tworzą strukturalne jednostki urbanistyczne położone w granicach obszaru wpisanego na I Listę Światowego Dziedzictwa (Stare Miasto i Wawel oraz zabytkowy układ krakowskiego Kazimierza wraz ze Stradomiem);

b) Pierwszy pierścień miejski – czyli strefę obejmującą tereny położone – w przybliżeniu – między historycznym centrum a II obwodnicą (między innymi Stare Podgórze); w przybliżeniu, jest to zasięg strefy nazywanej także „otoczką historycznego centrum” lub „strefą buforową” strefy wpisanej na Listę Światowego Dziedzictwa.

W strefie pierwszego pierścienia miejskiego wyróżnia się dwa rodzaje strukturalnych jednostek urbanistycznych: jednostki położone na zachód od średnicowej linii kolejowej Miasta, w których dominujące rodzaje polityki przestrzennej to polityka konserwatorska prowadzona w myśl zasad konserwacji zintegrowanej oraz jednostki położone na wschód od linii średnicowej, w których dominuje polityka rewitalizacji uwzględniająca zarówno komponent konserwatorski, jak i wyraźne działania prorozwojowe – zwłaszcza w rejonach: Zabłocia, Ronda Mogińskiego i osi urbanistycznej wyznaczonej dominantami zabudowy przy Rondzie Mogińskim i Rondzie Grunwaldzkim. Strefa ta obejmuje również pas zabudowy tworzącej zewnętrzne pierzeje II obwodnicy. Tu znajdują się tak prestiżowe dla Miasta gmachy „architektury centrum”, jak przykładowo: gmach Muzeum Narodowego przy Alejach III Wieszczów, zespół sądów czy lokalizacja Centrum Kongresowego. Do najważniejszych obszarów przestrzeni publicznych w tej strefie – oprócz przestrzeni Starego Miasta - należy centralna część Parku Rzeki Wisły. Istotnym elementem polityki przestrzennej w obszarze A jest – zgodnie ze strategią rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej – utrzymanie (i odbudowa) zrównoważenia /równowagi/ funkcji. Wspiera się przy tym i promuje w Śródmieściu funkcje istotne dla zapewnienia żywotności

i atrakcyjności obszaru, takie jak: kultura, oświata, rekreacja oraz mieszkalnictwo. Poprawa atrakcyjności śródmieścia jako środowiska mieszkaniowego obejmuje również odpowiednią politykę transportową (w tym uspokajanie ruchu poprzez zabiegi przestrzenne), politykę parkingową wspierającą preferowane w obszarze funkcje, wreszcie politykę ochrony i poprawy walorów środowiska. Służy temu m.in. intensyfikacja oraz zapewnienie ciągłości systemu zieleni śródmiejskiej. Działania obejmują intensyfikację zieleni w dużych ulicach śródmiejskich, tworzenie radialnych powiązań pierścienia Plant z obszarami zieleni poza II Obwodnicą poprzez „zielone aleje” ruchu uspokojonego, wreszcie tworzenie sieci małych parków, placów zabaw i rekreacji z wykorzystaniem terenów niezabudowanych. Ważnym zadaniem polityki przestrzennej w obszarze jest rewitalizacja wnętrza II Obwodnicy (w tym Alei Trzech Wieszców) celem przywrócenia (przydania) jej walorów jako atrakcyjnej ulicy – bulwaru miejskiego. Rozwiązania pierzei i „podłogi” ulicy winny uwzględnić także jej potencjalną rolę dla ruchu lokalnego (dojazdów, postoju, ruchu rowerów i pieszych), a również jej śródmiejskie funkcje nie ruchowe (mieszkania, handel, gastronomia, kultura etc.).

2) Obszar B – Pierścień śródmiejski - czyli II Pierścień miejski obejmujący strukturalne jednostki urbanistyczne położone w granicach III obwodnicy i składające się na:

a) Śródmieście, czyli pierścień zabudowy, parków miejskich i innych obszarów wolnych od zabudowy (śródmiejska część parków rzecznych Wisły, Rudawy, zieleni stanowiącą bezpośrednią „otoczkę” centrum Miasta (układ „rozgwiazdy”);

b) „Otoczkę” śródmieścia, którą stanowią tereny położone między strukturalnymi jednostkami urbanistycznymi tworzącymi śródmieście (o zdecydowanej przewadze funkcji śródmiejskich).

W obszarze B przeważające rodzaje polityki przestrzennej odpowiadają strategiom rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej. Głównymi elementami tych strategii są:

a) kształtowanie przestrzeni śródmiejskiego odcinka Parku Rzeki Wisły zgodnie z zasadami zintegrowanej konserwacji i w sposób nawiązujący do europejskich osiągnięć architektury krajobrazu w zakresie projektowania parków rzecznych;

b) atrakcyjne architektonicznie kształtowanie przestrzeni publicznej ulic śródmiejskich, a zwłaszcza: ul. Królewskiej, al. 29 Listopada, ul. Mogiłskiej, al. Pokoju, ul. Wielickiej.

3) Obszar C – III Pierścień miejski, obejmujący strukturalne jednostki urbanistyczne położone między III i IV obwodnicą. Pierścień ten - „rozerwany” od strony zachodniej – tworzą głównie jednostki osiedli wielorodzinnych, które przenikają się z zabudową jednorodzinną - zabudowane przeważnie w czterech ostatnich dekadach XX w – a w części południowo-zachodniej tego obszaru występują także jednostki o zabudowie charakterystycznej dla strefy podmiejskiej.

4) Obszar D – Zachodni klin zieleni - położonej po obu brzegach rzeki Wisły, będącej częścią Jurajskich Parków Krajobrazowych i „rozcinającej” Obszar C (III Pierścień miejski).

5) Obszar E – Zabytkowy zespół urbanistyczny Nowej Huty - wraz z jego krajobrazową „otoczką”, którą stanowią położone na południe od al. Jana Pawła II i ul. Tadeusza Ptaszycykiego i atrakcyjne pod względem krajobrazowym i ekologicznym tereny (łąki nowohuckie stanowiące użytek ekologiczny, i zespół architektoniczno-krajobrazowy obejmujący: Osiedla Na Skarpie, układ urbanistyczny szpitala im. S. Żeromskiego i zabytkowy kościół św. Bartłomieja) oraz tereny o sporym potencjale krajobrazowym i znacznych wartościach architektoniczno-urbanistycznych, o których decydują: park rzeki Dłubni, zespół architektoniczno-krajobrazowy klasztoru cystersów w Mogile i Kopiec Wandy.

6) Obszar F – obszar „Nowa Huta Przyszłości” - będące przedmiotem głównego projektu strategicznego gminy Kraków. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym i architektury krajobrazu jest to obszar o największych kontrastach, bowiem mamy tu zarówno największy teren przemysłowy zajmowany przez kombinat metalurgiczny oraz sąsiadujące z nim tereny oczyszczalni ścieków, hałd i innych składowisk odpadów poprodukcyjnych oraz największych obszarowo terenów kolejowych, jak i tereny zabudowy podmiejskiej oraz malownicze układy dawnych podkrakowskich wsi, wśród których szczególnymi walorami krajobrazowymi odznaczają się tereny doliny rzeki Wisły w bliskim sąsiedztwie Puszczy Niepołomickiej. Pod

względem skali wyzwań natury ekonomicznej, technologicznej, a także związanych z tym konsekwencji dla przestrzeni społecznej miasta jest to najważniejszy obszar problemowy Krakowa.

7) Obszar G – Strefa podmiejska – obejmująca głównie strukturalne jednostki urbanistyczne położone na południe i południowy zachód od autostrady oraz niewielkie enklawy położone na północ od północnego odcinka IV obwodnicy. Przeważa tu zabudowa o charakterze podmiejskim; występuje też znaczny procent terenów wolnych od zabudowy.

Kraków na przestrzeni ostatnich lat zmienia się bardzo dynamicznie. Dlatego też z uwagi na potrzebę określenia na nowo, w jaki sposób należy dążyć do realizacji oczekiwań jego mieszkańców i użytkowników, Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XCIII/2446/18 z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”. Prace nad tym dokumentem, mającym zastąpić obecnie obowiązujące Studium, trwają.

Narzędziem służącym do realizacji polityki planistycznej Miasta, zawartej w Studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Według stanu na dzień 17 lutego 2022 r. w Krakowie obowiązują 233 plany miejscowe, a 61 planów jest sporządzanych. Pokrywają one 72,1% powierzchni miasta. Kraków cechuje się jednym z największych wskaźników pokrycia powierzchni miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego spośród największych miast w Polsce.

Jest rzeczą oczywistą, że sposób rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa w dużej mierze zależy od przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz Studium, będących emanacją realizacji polityki planistycznej miasta.

### 3.3 Sposoby rozdysponowania nieruchomości zasobu

Prezydent Miasta Krakowa na mocy art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. upoważniony jest do zbywania oraz nabywania, za zgodą Wojewody, nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem sformułowanym w art. 17 u.g.n.

Na wstępie należy zwrócić uwagę na pryncypialną zasadę realizacji polityki obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa, zgodnie z którą prawo własności nieruchomości może być zbywane jedynie w wyjątkowych przypadkach, uwzględniających ważny interes Skarbu Państwa. Tego typu ograniczenie, w sposób oczywisty godzące w *ius disponendi*, podyktowane jest koniecznością usunięcia patologicznych zjawisk związanych z rozporządzaniem państwowym mieniem w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki.

W art. 4 pkt 3b u.g.n. zawarto definicję pojęcia zbywania nieruchomości. Zgodnie z nim, jeśli w ustawie jest mowa o zbywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości.

Trzeba pamiętać, że dla wszystkich umów zobowiązująco-rozporządzających, przenoszących własności nieruchomości, kodeks cywilny przewiduje wymóg zawierania ich w formie aktu notarialnego (tzw. przymus notarialny). Jest to zastrzeżenie formy *ad solemnitatem*. Niedochowanie jej spowoduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej. W literaturze wiele miejsca poświęca się analizie funkcji, jakie spełnia sformalizowanie obrotu nieruchomościami w związku z wprowadzeniem do obrotu prawnego dyspozycji zawartej w art. 158 w zw. z art. 155 § 1 w zw. z art. 73. § 1 k.c. Podkreśla się, że takie uregulowanie ma służyć interesowi publicznemu (kontrola państwa nad stanem prawnym nieruchomości, względy fiskalne), samych stron (danie namysłu przed podjęciem ważnej ekonomicznie decyzji, pomoc wykwalifikowanego prawnika w formułowaniu umowy) oraz innych uczestników obrotu (wiarygodność dokumentu urzędowego w postaci aktu notarialnego, jego z założenia jasna treść).

Właściwą formą przekazywania praw do nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej wchodzących

w skład sektora finansów publicznych winny być decyzje administracyjne o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

### **Sprzedaż - tryb przetargowy**

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w drodze przetargu. Tryb ten jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami oraz efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej. Ponadto, przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu.

W myśl art. 11 ust. 1 cytowanej ustawy, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Prezydent Miasta Krakowa wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 zbywanie nieruchomości następuje za zgodą Wojewody, indywidualnie rozstrzygającego o sposobie zagospodarowania nieruchomości i formie jej zbycia.

Przepis art. 40 ust. 1 u.g.n. zawiera katalog form przetargów ustnych i pisemnych, nieograniczonych i ograniczonych. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów reguluje rozporządzenie wykonawcze Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U z 2021 poz. 2213).

Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z zachowaniem przepisów i procedur wynikających z rozdziałów 3 i 4 u.g.n., w drodze przetargu. Ogłoszenie o przetargu jest podawane do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, na stronach internetowych Urzędu Miasta Krakowa oraz na internetowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej, przynależnej Wojewodzie. Ogłoszenia takie powinny być również szeroko rozreklamowane, w szczególności na tematycznych portalach internetowych (należy pamiętać o konieczności załączenia możliwie wysokiej jakości zdjęć) oraz poprzez umieszczenie na nieruchomości tablic informujących o zamiarze jej zbycia.

### **Sprzedaż - tryb bezprzetargowy**

Nieruchomości mogą być zbywane także w drodze bezprzetargowej, jeśli zachodzą przesłanki wskazane w art. 34 lub 37 ust. 2-5 u.g.n. Prezydent Miasta Krakowa zamierza stosować te przepisy dochowując szczególnej staranności. Przykładowo, zgodnie z art. 34 ust. 8 u.g.n. jeżeli zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego albo między tymi jednostkami dla realizacji celów publicznych to należy przyznać im bezwzględne pierwszeństwo i poniechać organizacji przetargu.

Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Ustanowiony w art. 34 ust. 3 u.g.n. zakaz nie ogranicza prawa do korzystania z nieruchomości, wyłącza jedynie uprawnienie do zbywania nieruchomości. Norma wyrażona w art. 34 ust. 3 u.g.n. dotyczy tylko postępowań administracyjnych o stwierdzenie nieważności decyzji (art. 156-157 kpa), na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyły nieruchomość, oraz postępowań wznowieniowych (art. 145-151 kpa) w tego typu sprawach. Przepis ten nie obejmuje postępowań sędowo-administracyjnych. Nie ma on również zastosowania w przypadku, gdy toczy się postępowanie administracyjne o zwrot wyłączonej nieruchomości (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2013 r., VI ACa

1659/08, niepubl.). Szczególne unormowanie zawarte w art. 34 ust. 3 u.g.n. (odbiegające od cywilistycznych zasad rządzących rozporządzeniem prawa własności i skutkami nabycia nieruchomości<sup>3</sup>) ma na celu zapobieżenie nieodwracalnym skutkom sprzedaży gruntów nabytych z naruszeniem prawa (zob. wyrok SN z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 106/04, LEX nr 450544).

Zgodnie z zaleceniami Wojewody Małopolskiego z 2010 roku wynikającymi z porozumienia zawartego w dniu 12 stycznia 2009 roku, obecnie w swej istocie podtrzymywanymi, odnośnie poruszanej tam m.in. kwestii przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali Skarbu Państwa ich najemcom lub dzierżawcom w trybie art. 34 ust. 6 u.g.n., zbycie nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym wiąże się z uprzywilejowaniem konkretnego podmiotu. Z tego względu wydaje się racjonalne, aby rozstrzygnięcie o przyznaniu pierwszeństwa, co do zasady, leżało w gestii Wojewody. Ówczesny Wojewoda Małopolski uzależnił podjęcie tego typu decyzji od kumulatywnego spełnienia przez najemcę przesłanek takich jak posiadanie tytułu do zajmowania danej nieruchomości oraz faktyczne z niej korzystanie zgodnie z zapisami stosownej umowy przez okres powyżej 10 lat, poniesienie udokumentowanych i uznanych przez właściciela nieruchomości nakładów wynoszących nie mniej niż 20% jej wartości rynkowej, a także terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych w stosunku do właściciela nieruchomości. Dodatkowo, cena zbycia nieruchomości winna zostać ustalona na poziomie nie niższym niż 150% wartości rynkowej nieruchomości ustalonej według jej stanu zagospodarowania przed dokonaniem nakładów. W sytuacji, gdy kwota odpowiadająca 150% wartości nieruchomości, po odliczeniu nakładów okazałaby się niższa niż jej wartość rynkowa z uwzględnieniem poniesionych nakładów, cena zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym powinna zostać ustalona na poziomie nie niższym niż jej wartość rynkowa z nakładami. Poza tym gotowość do wydawania pozytywnych decyzji dotyczy także pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości w przypadku planu wykorzystywania ich na cele mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. To samo dotyczyłoby przypadków zbywania nieruchomości na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także na kierunkowe cele organizacji prowadzących działalność pożytku publicznego. Wojewoda stwierdził wówczas, że w takim wypadku najemca nie musiałby dokumentować nakładów poniesionych na nieruchomość.

Trzeba zwrócić uwagę, iż w związku z przyjętymi założeniami, decyzja o zbyciu nieruchomości każdorazowo będzie musiała zawierać element oceny zbędności nieruchomości na potrzeby Skarbu Państwa, wraz z jednoczesną oceną realizacji głównych celów strategicznych szczebla krajowego. Trwałe wyzbycie się składnika majątkowego Skarbu Państwa wskutek sprzedaży musi znajdować swe uzasadnienie w rachunku ekonomicznym i jest traktowane jako ostateczność. Po dokonaniu takiej transakcji ani Skarb Państwa, ani żaden inny podmiot realizujący zadania publiczne nie będzie mógł już wykorzystać takiej nieruchomości do zaspokojenia potrzeb ogólnospołecznych bez zrekompensowania nowemu właścicielowi, na zasadach wolnorynkowych, strat spowodowanych pełnym lub częściowym ograniczeniem przysługującego mu prawa własności. Z tego względu w odniesieniu do nieruchomości czasowo zbędnych, w przypadku braku zainteresowania nimi przez inne jednostki organizacyjne Skarbu Państwa w pierwszej kolejności należy dążyć do udostępniania ich (także nieodpłatnie) jednostkom samorządu terytorialnego na potrzeby lokalnych jednostek organizacyjnych (pod warunkiem wzajemnego użyczenia nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego). W dalszej kolejności należy zaś rozważyć ewentualność dokonania zamiany nieruchomości lub ustanawiania użytkowania wieczystego. Zasadą powinno być unikanie sytuacji, mogących prowadzić do konieczności dokonywania podziałów nieruchomości, skutkujących rozdrobnieniem gruntów Skarbu Państwa.

<sup>3</sup> Zob. art. 140 kc oraz art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 ze zm.

Nie mniej istotne pozostają kwestie proceduralne. Każdy wniosek do Wojewody o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa winien zawierać jednoznaczne wskazanie trybu w jakim zbycie miałyby nastąpić poprzez powołanie się na konkretną podstawę prawną, oraz uzasadnienie przyjętej formy rozdysponowania danej nieruchomości.

W myśl obowiązującego prawa przedmiotem zbycia mogą być nieruchomości wchodzące w skład zasobu. Wyjątek stanowi czynność zbycia prawa własności nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego w myśl art. 32 ust. 1 u.g.n.

Generalną zasadą wynikającą wprost z u.g.n. jest przetargowe rozporządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa i samorządowymi. Wyjątki od tej zasady są taksatywnie określone w ww. ustawie.

Obligatoryjne wyłączenie drogi przetargu przy zbywaniu nieruchomości określone zostało w art. 37 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z cytowanym przepisem nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484);
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922);



- 16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922);
- 17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644);
- 18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354);
- 20) jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 i 1598), z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn;
- 21) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku realizowanej na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1280);
- 22) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy portu zewnętrznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2147 oraz z 2021 r. poz. 784).

Tryb bezprzetargowy stosowany jest również obligatoryjnie do wszelkich czynności związanych ze zbywaniem nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z u.g.n. Przepisy tego rodzaju umiejscowione zostały w Rozdziale 1 Działu VII u.g.n., zatytułowanym „Przepisy przejściowe”. Przepisy te zawierają szczególne regulacje dotyczące uprawnień różnego typu podmiotów, np. spółdzielni, związków spółdzielni, posiadaczy nieruchomości, osób posiadających decyzje lokalizacyjne, najemców garaży itp. do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gminy. Mają one zgodnie z ustawą charakter przejściowy i porządkowy, o czym świadczy fakt, iż dla większości tych przepisów termin składania wniosków minął lub ewentualnie został przez ustawodawcę określony. Dotyczy to przepisów stwarzających możliwość uwłaszczenia się na gruntach państwowych i komunalnych m.in. w trybie art. 204 ust. 1 u.g.n. spółdzielniom, związkom spółdzielni i innym osobom prawnym – termin składania wniosków minął 31 grudnia 1996 r.; w trybie art. 208 ust. 1 osobom fizycznym i prawnym, które posiadają ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę – termin składania wniosków minął 31 grudnia 2000 r.; w trybie art. 211 osobom, które wybudowały z własnych środków garaż – termin składania wniosków minął również 31 grudnia 2000 r.; w trybie art. 207 ust. 1 i 1a osobom, które były posiadaczami nieruchomości w określonych datach i zabudowały te nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę – termin składania wniosków minął 31 grudnia 2005 r. Warto podkreślić, że skuteczność roszczeń wynikających z ww. przepisów nie zależy od przeświadczenia wnioskującego o przysługującym roszczeniu ani uznania organu, lecz tylko i wyłącznie od spełnienia przesłanek wynikających z konkretnego przepisu u.g.n.

Ponad opisane wyżej przypadki zbycia bezprzetargowego w art. 37 ust. 3 u.g.n. ustawodawca przewiduje możliwość fakultatywnego zastosowania trybu bezprzetargowego. Zgodnie z tym przepisem 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:

- przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Przepis ten ma również zastosowanie w odniesieniu do 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.

Zaznaczyć jednak należy, iż art. 37 ust. 3 u.g.n. nie ma zastosowania, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

Dodatkowo w art. 34 ust. 6 u.g.n. ustawodawca wprowadził fakultatywne pierwszeństwo nabycia nieruchomości skarbowych. Zgodnie z ww. przepisem wojewoda może przyznać w drodze zarządzenia, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z zastrzeżeniem art. 57 i art. 60 ustawy. Prawo pierwszeństwa wynikające z ww. przepisu może być realizowane dopiero w przypadku braku podmiotów, którym przysługiwałoby ustawowe prawo pierwszeństwa.

Tryb bezprzetargowy znajduje zastosowanie przy wykonywaniu prawa pierwszeństwa przysługującego względem nieruchomości, która przez właściciela, czyli Skarb Państwa jest przeznaczona do zbycia. W art. 34 ust. 1 u.g.n. zostały wymienione podmioty, którym takie prawo przysługuje, są to osoby fizyczne i prawne:

- którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy powyższej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n.; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu (art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n.). Przepis ten przewiduje pierwszeństwo w nabyciu dla wszystkich osób, które posiadają roszczenia względem Skarbu Państwa w myśl m.in. art. 207, art. 207a, art. 208, art. 209a u.g.n. Dodatkowo pierwszeństwo przysługuje osobie, która posiada roszczenia względem Skarbu Państwa wynikające z innych ustaw. Zgodnie z poglądem doktryny zastosowanie w tym wypadku znajduje przede wszystkim art. 231 k.c. i inne;
- którym przysługuje prawo do złożenia wniosku o nabycie nieruchomości przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Przepis ten przewiduje pierwszeństwo w nabyciu dla poprzednich właścicieli zbywanej nieruchomości pozbawionych prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo ich spadkobierców (art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.);
- które są najemcami lokali mieszkalnych, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.). Pierwszeństwo w tym wypadku przysługuje najemcy jedynie względem zajmowanego lokalu, a nie całego budynku. Najemca może nabyć lokal jedynie w przypadku, gdy powzięty został zamiar zbycia całej nieruchomości. Powołany przepis nie daje natomiast najemcy roszczenia do nabycia lokalu, bez woli zbycia ze strony właściciela. Nowelizacja u.g.n., która weszła w życie 21 września 2004 r. zabezpieczyła interesy najemców w zbywanych przez Skarb Państwa nieruchomościach. Zgodnie z wprowadzonym nowelizacją art. 34 ust. 7 ustawy zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może

nastąpić z pominięciem, przysługującego najemcom lokali mieszkalnych położonych w tym budynku, pierwszeństwa w nabyciu tych lokali.

Przy zbiegu uprawnień do pierwszeństwa obowiązująca jest kolejność ustalona w art. 34 ust. 1 u.g.n.

Przy realizacji pierwszeństwa osoba z niego korzystająca przyjmuje warunki nabycia określone przez właściciela. Zasada ta znajduje potwierdzenie w art. 34 ust. 5 u.g.n., zgodnie z którym osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1-3 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jeżeli złożą stosowne oświadczenie, iż wyrażają zgodę na cenę wolnorynkową ustaloną w myśl przepisów u.g.n. O skorzystaniu z pierwszeństwa decyduje osoba posiadająca to uprawnienie, właściwy organ ma obowiązek zweryfikować, czy roszczenie rzeczywiście istnieje. Zgłoszenie roszczenia następuje poprzez złożenie stosownego wniosku w okresie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, przy czym w dwóch pierwszych przypadkach organ nie ma obowiązku zawiadamiania o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości oraz ewentualnie przysługującym pierwszeństwem. Osoby posiadające z mocy prawa takie uprawnienie muszą dowiedzieć się o fakcie wywieszenia z publicznego ogłoszenia i w ustawowo określonym terminie złożyć stosowne oświadczenie. Natomiast ustawodawca zabezpieczył najemców lokali mieszkalnych poprzez nałożenie na organ obowiązku pisemnego ich zawiadomienia o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości i przysługującym prawie pierwszeństwa do nabycia lokalu mieszkalnego pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Wspomnieć również należy, iż poza regulacjami przewidzianymi w u.g.n. dotyczącymi bezprzetargowego zbycia nieruchomości zarówno gminnych, jak i państwowych, możliwość uzyskania prawa własności takiej nieruchomości, z wyłączeniem trybu przetargowego, przewiduje k.c. Stosownie do art. 151 k.c. jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Natomiast art. 231 k.c. przewiduje, iż samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Również właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Wobec faktu, że bezprzetargowe zbywanie nieruchomości jest odstępstwem od powołanej wyżej ustawowej zasady przetargu przepisy dotyczące tego trybu nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

### **Dzierżawa i najem**

Instytucja dzierżawy uregulowana jest w przepisach kodeksu cywilnego (art. 693-709 k.c.). Podobnie rzecz ma się z instytucją najmu (art. 659-692 k.c.). Obie te instytucje pozornie wykazują duże podobieństwo, istnieją jednak między nimi dość istotne różnice. Zasadniczą różnicą jest fakt, że umowa dzierżawy daje dzierżawiacemu prawo do pobierania pożytków z nieruchomości (co nie może mieć miejsca w przypadku umowy najmu). W porównaniu jednak do najemcy, ze względu na specyfikę tej umowy, na dzierżawiacym spoczywa większa odpowiedzialność za nieruchomość. Obowiązany jest on bowiem do opłacania podatku od

nieruchomości, a także do utrzymania jej w stanie niepogorszonym i umożliwiającym korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem.

Przedmiotem najmu nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowanego przez Prezydenta Miasta Krakowa w dużej mierze są lokale mieszkalne, lokale użytkowe, oraz nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi (w tym przeznaczonymi na działalność leczniczą oraz fortami i obiektami militarnymi pozostałymi po dawnej „Twierdzy Kraków”) zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa udostępniane są na podstawie umów najmu zawieranych zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Lokale użytkowe są zaś w zdecydowanej większości przypadków przedmiotem najmu na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony. Najemcy lokali użytkowych, co do zasady, wyłaniani są w drodze aukcji lub przetargów.

Dysponowanie nieruchomościami Zasobu Skarbu Państwa na podstawie umów obligacyjnych, takich jak umowa najmu czy dzierżawy, cechuje się dużą dynamiką. Dostrzec można jednak pewne korelacje zachodzące między zyskiem jaki przynoszą takie umowy a stanem techniczny budynków. Wydaje się, że dla zmaksymalizowania korzyści płynących z tytułu najmu i dzierżawy, w dalszej perspektywie konieczne będzie poniesienie znacznych nakładów w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu pozwalającego na optymalne ich zagospodarowanie i podniesienie ich wartości. Należy też dołożyć starań, aby ograniczyć opóźnienia w egzekwowaniu należności, które najczęściej spowodowane są nieterminowymi wpłatami najemców/dzierżawców, koniecznością kierowania spraw na drogę sądową oraz bezskutecznymi egzekucjami komorniczymi.

Ważne miejsce wśród jednostek realizujących te formy rozdysponowania zasobu jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Jest miejską jednostką budżetową, której przedmiotem działania jest m.in. zarządzanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Skarbu Państwa. Podstawą funkcjonowania ZBK jest uchwała nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa pozostającymi w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie następuje w oparciu o wskazane poniżej zasady. Na potrzeby niniejszego opracowania, ze względu na specyfikę zarządzanego zasobu, dokonano jego podziału na zasób mieszkalny, użytkowy, budynki przychodni zdrowia oraz forty.

### **Wynajem lokali mieszkalnych**

Lokale mieszkalne (pustostany), stanowiące własność Skarbu Państwa, co do zasady są wynajmowane w drodze przetargu, zgodnie z zarządzeniem nr 310/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, a także zasad regulacji czynszów w tych lokalach.

Najem lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej może nastąpić:

- 1) w trybie zamiany lokalu Skarbu Państwa,
- 2) w razie potrzeby wykwaterowania budynku lub lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa.

Przetarg na wynajem lokali stanowiących własność Skarbu Państwa przeprowadza Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zgodnie z Regulaminem przetargu stanowiącym załącznik do zarządzenia PMK. Lokale do wynajęcia w drodze przetargu wskazuje Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa w porozumieniu z Małopolskim Urzędem Wojewódzkim.

Stawka wywoławcza w przetargu ustalana jest na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego, obowiązującym w dacie ogłoszenia przetargu. Przetarg wygra

oferent, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszu w drodze ustnej licytacji. Stawka ta jest waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik inflacji. Z oferentem, który wygra przetarg jest zawierana umowa najmu na czas nieoznaczony, po uzyskaniu zgody Wojewody Małopolskiego. Oferent jest zobowiązany wykonać w lokalu prace remontowe we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości rozliczenia lub zwrotu z tego tytułu.

Tryb bezprzetargowy realizuje Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa. Stawki czynszu za najem lokali wynajmowanych w trybie bezprzetargowym ustalane są w oparciu o zarządzenie nr 2865/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 października 2019 r. *w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych, stanowiących własność Skarbu Państwa albo współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków, względem których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego oraz ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali.*

Lokale mieszkalne (pustostany), stanowiące współwłasność Skarbu Państwa oraz osób prywatnych lub Gminy Miejskiej Kraków wynajmowane są w drodze aukcji, zgodnie z zarządzeniem nr 248/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2006 r. *w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Zasady aukcji określa regulamin stanowiący załącznik do zarządzenia nr 1268/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator (z późn. zm.)*

### **Wynajem lokali użytkowych.**

Zasady wynajmu lokali użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie określa zarządzenie nr 943/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 maja 2008 r. *w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa.* Zgodnie z ww. regulacją, zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, oznaczony dłuższy niż 3 lata lub w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal – wymaga uprzednio uzyskania zgody Wojewody Małopolskiego. W przypadku braku odmiennych wytycznych ze strony Wojewody Małopolskiego, wolne lokale użytkowe położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa wynajmuje się stosując odpowiednio zasady wynikające z zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. *w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.)*.

Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, lokale użytkowe stanowiące własność Skarbu Państwa mogą zostać wynajęte w trybie aukcji, w trybie przetargu lub drogą bezprzetargową.

Aukcje na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz w miesiącu (zwyczajowo w ostatni dzień danego miesiąca, a jeżeli jest to dzień wolny od pracy w najbliższym dniu roboczym – termin ustala organizator), natomiast przetargi nie rzadziej niż raz na dwa miesiące. Przed datą przeprowadzenia aukcji/przetargu Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie – ich organizator – podaje (na okres 21 dni) do wiadomości publicznej wykazy pustostanów przeznaczonych do wynajęcia w danym trybie. W okresie podania wykazów do wiadomości publicznej (w siedzibach UMK przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, Rynku Podgórskim 1, ul. Kasprowicza 29, w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 oraz na stronie internetowej pod adresem [www.zbk-krakow.pl](http://www.zbk-krakow.pl)) oferent zobowiązany jest zapoznać się ze stanem technicznym lokalu, a w przypadku uznania, że spełnia on jego oczekiwania pod kątem przyszłej działalności, która ma być w nim realizowana – złożyć ofertę przystąpienia do aukcji/przetargu oraz wpłacić wadium w kwocie określonej (w wykazie pustostanów) przez organizatora aukcji/przetargu.

Aukcja na najem lokalu użytkowego, która jest publiczna, jawna, ustna, ma na celu

ustalenie najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu. W załączniku do powołanego wyżej zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa wprowadzona została tabela stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych, która określa minimalne stawki wyjściowe do licytacji 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu w zależności od strefy w jakiej jest położony dany lokal użytkowy oraz rodzaju działalności, którą Oferent zamierza prowadzić w lokalu użytkowym.

Strefy, na które podzielono teren Gminy Miejskiej Kraków ustala się w oparciu o zapisy właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącego ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, z tym zastrzeżeniem, że lokale użytkowe, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od Ronda Czyżyńskiego, ulicą Bieńczyką do Ronda Kocmyrzowskiego, ulicą Kocmyrzowską do skrzyżowania z ulicą Bulwarową, ulicą Bulwarową do Alei Jana Pawła II i Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego - zostały wyłączone ze strefy „A” do strefy „B”.

Natomiast rodzaje działalności zostały sklasyfikowane w 7 grupach.

Przez cenę wywoławczą stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu rozumie się najwyższą stawkę czynszową spośród zaproponowanych przez oferentów, z tym zastrzeżeniem, że nie może być ona niższa niż stawka określona w załączniku do zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. (z późn. zm.), z uwzględnieniem rodzaju deklarowanej działalności oraz przynależności danego lokalu użytkowego do strefy, na które został podzielony teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.

Lokale użytkowe, które uczestniczyły w co najmniej dwóch aukcjach i z uwagi na brak oferentów nadal pozostają pustostanami, kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu.

Ideą przetargu pisemnego jest wybór najkorzystniejszej oferty. Komisja przetargowa dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami: deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, deklarowaną wysokością nakładów finansowych planowanych do poniesienia na poprawienie stanu technicznego oraz na podniesienie standardu lokalu.

Organizator postępowania, tj. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, przeprowadza przetarg na lokale użytkowe, które spełniają ww. kryteria przy zastosowaniu stawek ustalonych zarządzeniem nr 56/2012 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie *ustalenia wysokości cen wywoławczych (netto) dla lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu*, które wynoszą:

- 30,00 zł – dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „Ex”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 20,00 zł – dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „Ex”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 20,00 zł – dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „A”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 17,00 zł – dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „A”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 17,00 zł – dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „B” i „C”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 15,00 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „B” i „C”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 10,00 zł – dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz trzeci kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 7,00 zł – dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz czwarty kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 4,00 zł – dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz piąty kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu, oraz
- kosztu eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – dla lokali użytkowych, które po co

najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz szósty i kolejny umieszczane są na wykazach lokali użytkowych skierowanych do wynajęcia w trybie przetargu.

Podmioty zainteresowane udziałem w aukcji/przetargu na najem lokalu użytkowego zobowiązane są w terminie wyznaczonym przez organizatora:

- dokonać wpłaty wadium przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na wskazane konto bankowe Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Oferent dokonujący wpłaty wadium w opisany wyżej sposób, winien wpisać datę przeprowadzenia postępowania, adres lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu w trybie aukcji/przetargu, na który będzie składana oferta, nr porządkowy lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu oraz imię i nazwisko oferenta (w przypadku osób fizycznych) lub nazwę oferenta (w przypadku osób prawnych lub jednostek nieposiadających osobowości prawnej) oraz
- złożyć ofertę przystąpienia do aukcji w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16.

Ponadto zwycięzca aukcji zobowiązany jest w terminie sześciu dni kalendarzowych od daty przeprowadzenia aukcji (zwycięzca przetargu w terminie sześciu dni kalendarzowych liczonych od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o wynikach postępowania przetargowego) podpisać umowę na najem lokalu użytkowego.

Przed podpisaniem umowy, zwycięzca aukcji/przetargu zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu:

- zaświadczenie wydane przez Urząd Skarbowy – o niezaleganiu z zapłatą podatku realizowanego na rzecz ww. jednostki,
- zaświadczenie wydane przez Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa lub jednostkę właściwą ze względu na miejsce zamieszkania/siedziby oraz prowadzenia działalności gospodarczej - o niezaleganiu z zapłatą podatków i opłat realizowanych przez ww. Urząd,
- oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomości stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/ administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień,
- oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto. W oświadczeniu tym przyszły Najemca winien wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności:
  - w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony,
  - w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony,
- dokument określający formę prawną prowadzonej działalności, a ponadto dokonać wpłaty kaucji w wysokości 300% czynszu netto - przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w taki sposób, aby przed zawarciem umowy najmu należne środki finansowe figurowały na wskazanym koncie bankowym - o dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek bankowy ZBK. Dokonując wpłaty kaucji należy podać adres lokalu użytkowego, którego wpłata dotyczy oraz dane dotyczące zwycięzcy aukcji/przetargu, tj. imię i nazwisko (w przypadku osób fizycznych) lub nazwę (w przypadku osób prawnych lub jednostek nieposiadających osobowości prawnej).

**Drogą bezprzetargową** mogą być natomiast wynajmowane lokale użytkowe stanowiące własność Skarbu Państwa, po uzyskaniu uprzedniej zgody Wojewody Małopolskiego.

Obowiązującą zasadą przy wynajmie lokali użytkowych pozostających w zasobach zarządzanych /administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie jest zawieranie umów na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Niemniej jednak powołane na wstępie przepisy określają, że umowy na najem lokali użytkowych zawierane są:

- na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
- na czas oznaczony do 3 lat oraz
- na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

### **Budynki przychodni zdrowia i Forty.**

Najem lokali użytkowych usytuowanych w przychodniach zdrowia następuje zgodnie z właściwymi zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa tj.:

- zarządzeniem nr 113/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 lutego 2011 r. *w sprawie zasad najmu lokali użytkowych przeznaczonych na realizowanie świadczeń zdrowotnych stanowiących własność Skarbu Państwa lub współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków,*
- zarządzeniem nr 1154/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27 maja 2009 r. *w sprawie zasad wynajmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych (z późn. zm.),*
- zarządzeniem nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. *w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).*

Lokale użytkowe usytuowane w ww. lokalizacjach przeznaczane są pod wynajem podmiotom prowadzącym działalność leczniczą. Wynajem odbywa się w drodze aukcji celowej. Podpisanie umowy najmu warunkowane jest zgodą Wojewody Małopolskiego. Wysokość stawki czynszu najmu netto obowiązująca na nieruchomościach Skarbu Państwa ustalana jest przez Wojewodę Małopolskiego.

Przy zarządzaniu nieruchomościami fortecznymi uwzględnia się zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych fortów, decyzje i wytyczne wydane przez służby konserwatorskie oraz pomocniczo, dokument pn. „*Ramowy program ochrony i rewitalizacji zespołu historyczno – krajobrazowego Twierdzy Kraków*” obejmujący cały zasób forteczny (własność zarówno Gminy Miejskiej Kraków, jak i Skarbu Państwa, przy czym dla Skarbu Państwa uchwała ta nie jest wiążąca). Obiekty forteczne oddawane są w dzierżawę w drodze przetargu (co do zasady ogłasza się przetargi ustne nieograniczone) lub w drodze bezprzetargowej.

### **Użyczenie**

Nieruchomości Skarbu Państwa mogą być również nieodpłatnie rozdysponowane w formie użyczenia. Nieruchomości w ten sposób udostępnione stanowią znikomy procent w skali wszystkich nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa. Typy najczęściej użyczanych nieruchomości gruntowych to nieruchomości niezabudowane, rowy, drogi, nieruchomości przeznaczone pod wały przeciwpowodziowe, pasy drogowe, tereny rekreacyjne, punkty selektywnego zbierania odpadów, tereny kolejowe. Podmiotami korzystającymi z użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa są w przeważającej mierze jednostki samorządu terytorialnego, inne jednostki budżetowe, stowarzyszenia,



organizacje pożytku publicznego, kluby sportowe, szkoły, podmioty realizujące zadania publiczne, np. z zakresu służby zdrowia, kultury, kultury fizycznej, sportu, organizacje pozarządowe.

Najczęstszym powodem użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego jest realizacja przypisanych im zadań własnych i publicznych. Nieruchomości Skarbu Państwa są pozyskiwane na budowę wałów przeciwpowodziowych, urządzenie zieleni ogólnodostępnej, urządzenie placów zabaw, na cele sportowo-rekreacyjne, pod budowę infrastruktury drogowej itd. Odrębną kategorię stanowią działania rewitalizacyjne kompleksów parkowo-pałacowych, a także terenów zurbanizowanych. Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa służy także pozyskiwaniu środków z funduszy europejskich przeznaczanych na rewitalizację bądź uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. Zdarza się, że nieruchomości Skarbu Państwa są też użyczane na potrzeby organizacji kultu religijnego, przy zachowaniu dotychczasowej funkcji nieruchomości oraz obrazu kulturowego miejsca.

Należy założyć że podobne działania będą kontynuowane.

### **Trwały zarząd**

Regulacje dotyczące prawa trwałego zarządu opisane są w u.g.n. Do przedmiotowego tematu odniesienie mają przede wszystkim przepisy rozdziału 5 powyższej ustawy. Postępowania dotyczące prawa trwałego zarządu są procedowane w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

Ustanawianie trwałego zarządu realizowane jest w drodze decyzji administracyjnej, bądź następuje z mocy prawa na podstawie art. 17 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej nabywa nieruchomość na własność lub w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, sama natomiast, z mocy prawa, uzyskuje do takiej nieruchomości prawo trwałego zarządu. Konstrukcja ta stanowi wyłom w odniesieniu do przepisów rozdziału 5 u.g.n, konstytuującego trwały zarząd w oparciu o decyzję administracyjną wydaną na gruncie k.p.a. Stosowne decyzje w tej materii wydawane są przeważnie na wniosek państwowych jednostek organizacyjnych, w szczególności: szkół, sądów, oraz terenowej administracji zespolonej i niezespolonej. Przykładowo na terenie Miasta Krakowa trwałymi zarządcami są sądy, jednostki penitencjarne (Zakłady Karne, Areszty Śledcze), prokuratury, Urząd Miar i Wag, Urząd Statystyczny, jednostki Krajowej Administracji Skarbowej (dawne Urzędy Skarbowe, Izba Skarbowa, Urząd Celny), jednostki policji (Komenda Wojewódzka czy Miejska Policji), Szkoła Muzyczna II stopnia, Szkoła Aspirantów Państwowej Straży Pożarnej, Państwowa Straż Pożarna, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa, Wojewódzki Inspektorat Weterynarii i inne.

W toku procedury zmierzającej do wydania decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, stan prawny nieruchomości, stan techniczny oraz wszelkie uwarunkowania rzutujące na możliwość i sposób jej użytkowania, powinny zostać zweryfikowane w oparciu o informacje zgromadzone w ewidencjach i odpowiednich rejestrach. Przedmiot i cel ww. decyzji determinuje ich długotrwałość, co oznacza, że w obrocie prawnym występują decyzje wydane nawet kilkadziesiąt lat wcześniej przez organy, które już nie istnieją lub w oparciu o przepisy, które wielokrotnie nowelizowano. W toku wykonywania trwałego zarządu często nie można więc uniknąć ryzyka zmiany decyzji lub zastąpienia jej kolejną, mimo dochowania staranności w procedurze. W szczególności należy bowiem liczyć się z ewentualnością pojawienia się roszczeń do nieruchomości lub koniecznością pozyskiwania pozwoleń na budowę, rozbudowę, przebudowę, remont lub rozbiórkę nieruchomości.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd, jak też wydawanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu w przypadku, gdy nieruchomość stanie się zbędna na potrzeby danej jednostki organizacyjnej, powinno być jednym z ważniejszych procesów związanych z gospodarowaniem

nieruchomościami Skarbu Państwa. Możliwość realizacji ww. zadania jest uwarunkowana stanem zasobu. Z tego względu duże znaczenie ma zaplanowanie w budżecie rocznym środków przeznaczonych na:

- utrzymanie nieruchomości w prawidłowym stanie technicznym,
- regulowanie ich stanów prawnych,
- pozyskiwanie do zasobu nowych nieruchomości na cele publiczne (należy przy tym uwzględnić środki na ewentualną dopłatę w razie wystąpienia różnicy wartości zamienianych nieruchomości).

W trakcie władania i korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa przez jednostkę organizacyjną organ sprawuje ogólny nadzór nad sposobem jej wykorzystania przez trwałego zarządcę. Przepisy u.g.n. stanowią, że w sprawach nieuregulowanych do trwałego zarządu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące użytkownika. Wskazuje to na trwałość decyzji dotyczącej ustanowienia trwałego zarządu, jak i autonomię użytkownika nieruchomości. Większość decyzji dotyczących nieruchomości, sposobu jej finansowania, pokrywania ciężarów związanych z korzystaniem z majątku państwowego, a także podejmowanie bieżących decyzji i zawieranie umów związanych z administrowaniem (tj. dostawy mediów, usuwanie odpadów, ochrona mienia) ciąży na trwałym zarządcy.

Nie zmienia to jednak faktu, że ustawa nakazuje jednostce organizacyjnej uzyskać zgodę organu na użyczenie, oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę. Zgodnie z art. 43 ust 2 u.g.n. jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

- 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
- 2) wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;
- 3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Postępowanie w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd wszczyna się z reguły po otrzymaniu wniosku jednostki. Wówczas zostaje przeprowadzone postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie, obejmujące wystąpienie do właściwych merytorycznie wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek organizacyjnych Gminy o opinię w przedmiocie zasadności, możliwości oraz ewentualnie warunków oddania przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd na rzecz danej jednostki.

W przypadku oddania nieruchomości w odpłatny trwały zarząd, rzeczoznawca majątkowy wykonuje operat szacunkowy, który stanowi podstawę do określenia wysokości opłat. Postępowanie wyjaśniające obejmuje również oględziny nieruchomości oraz sprawdzenie ewentualnych innych postępowań względem przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie kończy się wydaniem decyzji administracyjnej wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym oraz wnioskiem do wydziału ksiąg wieczystych.

## **Użytkowanie**

Nieruchomości zasobu mogą być przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych takich jak użytkowanie. Nieruchomość może zostać oddana w użytkowanie za zgodą wojewody. Umowa użytkowania zawierana jest z reguły na dłuższy okres. Poza celami produkcyjnymi służy także celom konsumpcyjnym oraz pełni zadania długofalowe. W przypadku realizacji celów

produkcyjnych jest w zasadzie bezterminowe.<sup>4</sup> W warunkach Krakowa jest ono ustanawiane na czas nieoznaczony lub okres około 30 lat na rzecz instytucji kultury (Zamek Królewski na Wawelu – Państwowe Zbiory Sztuki, Muzeum Narodowe w Krakowie), służby zdrowia (SP ZOZ Szpital Uniwersytecki w Krakowie, SO ZOZ MSWiA) i inne (Tauron Dystrybucja S.A., Krakowski Klub Szermierzy, Stowarzyszenie ogrodowe).

Zasady oddawania nieruchomości w użytkowanie wynikają przede wszystkim z kodeksu cywilnego, natomiast w mniejszym stopniu uregulowane zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup>.

### **Nieruchomości zajęte na cele Rodzinnych Ogrodów Działkowych**

Podstawowym aktem prawnym w zakresie Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD) jest ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176) normująca formę prawną Rodzinnych Ogrodów Działkowych oraz prowadzących je stowarzyszeń ogrodowych, a także określająca możliwości i warunki otrzymywania przez rodzinne ogrody działkowe dotacji z budżetu Gminy.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 tej ustawy Rodzinnym Ogrodem Działkowym jest wydzielony obszar lub obszary przeznaczone na cele Rodzinnych Ogrodów Działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową.

Przez stowarzyszenie ogrodowe należy natomiast rozumieć, stosownie do treści art. 2 pkt 5 ustawy, stowarzyszenie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach, powołane wyłącznie w celu zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych.

Na terenie administracyjnym Miasta Krakowa funkcjonuje ponad 80 urządzonych i trwale zagospodarowanych Rodzinnych Ogrodów Działkowych, spełniających przesłanki ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Większość obecnie funkcjonujących Rodzinnych Ogrodów Działkowych założona została z przeznaczeniem pod pracownicze (przyzakładowe) ogrody działkowe w okresie obowiązywania przepisów ustawy z dnia 9 marca 1949 r. o pracowniczych ogrodach działkowych, które utraciły moc na podstawie przepisu art. 35 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych. Kolejna ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z dniem jej wejścia w życie zagwarantowała pracowniczemu ogrodowi działkowemu, istniejącemu na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa status Rodzinnych Ogrodów Działkowych w rozumieniu tej ustawy.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych umożliwia stowarzyszeniom ogrodowym regulację tytułów prawnych do nieruchomości od lat zajmowanych przez Rodzinne Ogrody Działkowe oraz reguluje kwestie związane z zakładaniem nowych Rodzinnych Ogrodów Działkowych przewidując dwa tryby: zawarcie umowy (art. 8 i 9) oraz wydanie decyzji administracyjnej (art. 76).

Stosownie do treści art. 8 ustawy, na wniosek stowarzyszenia ogrodowego rada gminy może, w drodze uchwały, utworzyć ROD na gruntach stanowiących własność gminy. Wówczas w podjętej uchwale rada określa kryteria i sposób wyłonienia stowarzyszenia ogrodowego, z którym zawarta zostanie stosowna umowa. W art. 9 ustawodawca wskazuje natomiast, iż grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD – w trybie określonym w u.g.n. Powyższe przepisy wskazują formę właściwą do tworzenia nowych ROD, którą jest umowa zawarta pomiędzy

<sup>4</sup> Zob.: R. Pesel *Nieruchomości Skarbu Państwa*, Warszawa 2008 str. 282 i nast.

<sup>5</sup> Zob. na ten temat więcej: E. Gniewek *Obrót Nieruchomościami Skarbowymi i Samorządowymi*, Kraków 1999 str. 368 i nast.

stowarzyszeniem ogrodowym a właścicielem gruntu, który w ramach swojego uznania decyduje o tym czy i w jakiej formie udostępni stanowiące jego własność nieruchomości i czy nastąpi to odpłatnie czy nieodpłatnie.

W przypadku funkcjonujących już ROD ustawodawca przewiduje wydanie decyzji administracyjnej o nabyciu prawa użytkowania.

Zgodnie z treścią art. 76 ustawy możliwe jest uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a zajmowanej przez ROD, względem której stowarzyszenie ogrodowe nie może wykazać tytułu prawnego, w przypadku spełnienia jednej z następujących przesłanek:

- 1) funkcjonowanie Rodzinnego Ogrodu Działkowego na nieruchomości jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Rodzinny Ogród Działkowy funkcjonuje na nieruchomości co najmniej 30 lat, a nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło w związku z zakładaniem Rodzinnego Ogrodu Działkowego lub funkcjonował on na nieruchomości w momencie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa;
- 3) Rodzinny Ogród Działkowy funkcjonuje na nieruchomości co najmniej 30 lat, a nabycie własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w związku z funkcjonowaniem na niej Rodzinnego Ogrodu Działkowego;
- 4) nieruchomość zajęta jest przez Rodzinny Ogród Działkowy, który posiadał ustaloną lokalizację w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych, lub na podstawie art. 11 ust. 3 lub art. 33 tej ustawy stał się ogrodem stałym.

Wówczas zgodnie z treścią art. 76 ust. 2 stowarzyszenie ogrodowe prowadzące dany Rodzinny Ogród Działkowy, z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, tj. z dniem 19 stycznia 2014 r., nabywa prawo użytkowania, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, nieruchomości zajmowanej przez rodzinny ogród działkowy. Stwierdzenie nabycia tego prawa następuje w drodze decyzji, którą wydaje odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego – organ wykonawczy tej jednostki.

Regulacja tytułów prawnych nieruchomości zajętych pod ROD odbywa się zgodnie z obowiązującą procedurą przygotowaną na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych w sprawie stwierdzenia nabycia przez stowarzyszenia ogrodowe prawa użytkowania nieruchomości zagospodarowanych pod Rodzinne Ogrody Działkowe.

W celu zweryfikowania istnienia ustawowych przesłanek, o których wyżej mowa, w każdym toczącym się w przedmiotowej sprawie postępowaniu przeprowadzana jest staranna i szczegółowa analiza otrzymanych przez wnioskodawcę dokumentów, a także ich wnikliwa kwerenda. Ponadto, przedłożony przez wnioskodawcę do akt sprawy materiał dowodowy w postaci kserokopii archiwalnych dokumentów i map wydanych przez ówczesnie funkcjonujące organy administracyjne musi zostać porównany i zweryfikowany z posiadanymi przez Wydział Geodezji dokumentami dotyczącymi stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości na przestrzeni wskazanych w tych dokumentach lat. Poszukiwanie i weryfikacja takich dokumentów, z uwagi na obszerny, często niekompletny zasób akt archiwalnych wymaga znacznego nakładu pracy i olbrzymiej skrupulatności podczas badania dostępnej dokumentacji.

Dodatkowo, w celu zgromadzenia wszechstronnego i kompletnego materiału dowodowego prowadzący postępowanie Wydział Skarbu Miasta pozyskuje informacje od pozostałych, właściwych z uwagi na zakres wykonywanych zadań wydziałów Urzędu Miasta Krakowa oraz miejskich jednostek organizacyjnych. Z uwagi na fakt, że Wydział Skarbu Miasta prowadzi równoległe kilkadziesiąt postępowań administracyjnych w przedmiotowych sprawach, wymiana korespondencji w powyższym zakresie jest procesem czasochłonnym i rozbudowanym, a powstałe na tej płaszczyźnie niejasności związane z użytkowaniem przez stowarzyszenie ogrodowe nieruchomościami wymagają niejednokrotnie przeprowadzenia starannego i szczegółowego postępowania wyjaśniającego w zasobach Archiwum Urzędu

Miasta Krakowa i innych archiwach zakładowych oraz wypracowania wspólnego, jednolitego stanowiska z pozostałymi jednostkami.

Zgodnie z wyżej opisaną procedurą Wydział Skarbu Miasta w każdym toczącym się postępowaniu administracyjnym przeprowadza na wnioskowanych terenach rozprawy administracyjne połączone z oględzinami nieruchomości. W czynnościach przeprowadzanych na rodzinnych ogrodach działkowych biorą udział odpowiednio wcześniej poinformowane strony postępowania oraz zainteresowani uczestnicy. Wszelkie złożone do protokołu z rozprawy oświadczenia stron i uczestników, pozwalające często na nakreślenie rysu historycznego i genezy powstania ogrodów na przedmiotowych terenach, muszą zostać poddane starannej analizie pod kątem ich korespondowania ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i poczynionymi w toku postępowania wyjaśniającymi ustaleniami.

Ponadto, z uwagi na usytuowanie Rodzinnych Ogrodów Działkowych na nieruchomościach stanowiących w części pasy drogowe lub inną ogólnodostępną infrastrukturę miejską, Wydział Skarbu Miasta zobligowany jest przeprowadzić w porozumieniu z właściwymi jednostkami merytorycznymi postępowania zmierzające do określenia części terenu zajętego pod wskazaną wyżej infrastrukturę i wydzielenia go z zasobu nieruchomości zagospodarowanej przez stowarzyszenie ogrodowe. Powyższe czynności wiążą się z dokonywaniem podziałów geodezyjnych nieruchomości, które przeprowadza jednostka wykonawstwa geodezyjnego, wyłoniona na tą okoliczność w trybie przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych. W trybie wskazanej wyżej ustawy na potrzeby prowadzonych postępowań sporządzone zostały również na koszt Gminy Miejskiej Kraków operaty szacunkowe określające wartość rynkową nieruchomości objętych wnioskami stowarzyszeń ogrodowych zagospodarowanych pod rodzinne ogrody działkowe.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych umożliwia ponadto przyznanie stowarzyszeniom ogrodowym dotacji celowych.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 stowarzyszenie ogrodowe, prowadzące ROD na obszarze danej gminy może otrzymywać dotację celową z budżetu tej gminy, z zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w zakresie udzielania dotacji celowych dla podmiotów niezaliczanych do sektora finansów publicznych i niedziałających w celu osiągnięcia zysku.

Stosownie do treści art. 17 ust. 2 dotacja, o której mowa, ma służyć realizacji celu publicznego, związanego z zadaniem gminy, o którym mowa w art. 6 ust. 1, i może być przeznaczona w szczególności na budowę lub modernizację infrastruktury ogrodowej, jeżeli wpłynie to na poprawę warunków do korzystania z ROD przez działkowców, lub zwiększy dostępność społeczności lokalnej do tego ROD.

W art. 17 ust. 3 natomiast ustawodawca wskazał, iż przepisy ustawy nie ograniczają uprawnień jednostek samorządu terytorialnego do wspierania ROD na podstawie przepisów odrębnych. Z uwagi na powyższe, realizowany jest obecnie Program wspierania Rodzinnych Ogrodów Działkowych funkcjonujących na obszarze Gminy Miejskiej Kraków, który opracowany został w oparciu o uchwałę nr XVIII/313/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. opracowania programu wspierania Rodzinnych Ogrodów Działkowych funkcjonujących na obszarze Gminy Miejskiej Kraków. Na mocy tej uchwały Rada Miasta Krakowa zobowiązała Prezydenta do opracowania programu, określającego zasady i warunki udzielania przez Gminę Miejską Kraków dotacji stowarzyszeniom ogrodowym, przeznaczonych w szczególności na modernizację infrastruktury ogrodowej, jeżeli wpłynie to na poprawę warunków do korzystania z ROD przez działkowców lub skutkować będzie zwiększeniem dostępności społeczności lokalnej do danego ROD. Przedmiotowy program powstał w zgodzie z założeniami celów strategicznych ujętych w Strategii Rozwoju Krakowa, przyjętej uchwałą nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r., oraz zagadnień strategicznych Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Krakowa na lata 2012–2015 z uwzględnieniem zadań zrealizowanych

w 2011 roku oraz perspektywą na lata 2016–2019, przyjętego uchwałą nr LXI/863/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2012 r.

Program przewiduje dwie możliwości udzielenia wsparcia stowarzyszeniom ogrodowym poprzez udzielenie przez Gminę Miejską Kraków dotacji celowej z budżetu Gminy na budowę, modernizację i rozwój infrastruktury ogrodowej na terenie ogólnym danego Rodzinnego Ogrodu Działkowego, w trybie i na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Krakowa lub doposażenie przez Gminę Miejską Kraków udostępnionych dla społeczności lokalnej terenów ogólnych danego Rodzinnego Ogrodu Działkowego, w ogólnodostępnej infrastrukturę ogrodową na podstawie zawartego z Gminą Miejską Kraków porozumienia.

Wdrożenie Programu wspierania Rodzinnych Ogrodów Działkowych funkcjonujących na obszarze Gminy Miejskiej Kraków ma na celu krzewienie ogrodnictwa i popularyzację wśród społeczności lokalnej sposobu rekreacji, wypoczynku i spędzania wolnego czasu na terenach zielonych Gminy Miejskiej Kraków, stworzenia przez stowarzyszenia ogrodowe dostępnych dla ogółu mieszkańców obszarów Rodzinnych Ogrodów Działkowych, a także efektywne wykorzystanie udzielonych przez Gminę środków finansowych. Wskazane wyżej środki finansowe przeznaczone zostaną na renowacje Rodzinnych Ogrodów Działkowych i wpłyną znacząco na poprawę korzystania z nich przez działkowców i mieszkańców Gminy.

### **3.4 Komunalizacja**

Komunalizacja oznacza nabywanie mienia przez gminę. Pojęcie to odnosi się do nabywania przez Gminę Miejską Kraków mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa w drodze decyzji Wojewody Małopolskiego, choć jednostki samorządu terytorialnego wyższego stopnia, czyli powiaty i województwa również nabywają nieruchomości w oparciu o ustawy konstytuujące samorząd powiatowy i wojewódzki. Taka komunalizacja na szczeblu powiatu może być określana mianem powiatyzacji, natomiast województwa jako jednostki samorządu terytorialnego – umarszałkowieniem. Tak czy inaczej komunalizacja, niezależnie od poziomu stopnia samorządu, wiąże się z „utrata” nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Skomunalizowanie nieruchomości oznacza, że nieruchomość przestała być własnością Skarbu Państwa i stała się własnością Gminy Miejskiej Kraków. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej oraz u.s.g. powołały samorząd gminny i nadały osobowość prawną gminom. W konsekwencji część mienia ogólnonarodowego (państwowego) stała się własnością gmin, czyli nastąpiła komunalizacja. Organy administracji rządowej zarządzające majątkiem w imieniu Skarbu Państwa zostały zobowiązane do przekazania na rzecz gmin nieruchomości i mienia ruchomego zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. 1990 nr 32 poz. 191, ze zm.). W ustawie tej pojawił się przepis zobowiązujący gminy do sporządzania spisów inwentaryzacyjnych przejmowanego z mocy prawa mienia, a szczegółowy sposób dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji został określony w instrukcji stanowiącej załącznik do uchwały nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990 r. w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego (M.P. poz. 235).

Należy zauważyć, iż pojęcie „inwentaryzacja” w rozumieniu wyżej wymienionych przepisów różni się od pojęcia „inwentaryzacji” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do przeprowadzania której gminy są także zobowiązane (w odniesieniu do gruntów przynajmniej raz na 4 lata). Pojęcie to nie jest także tożsame z prowadzeniem ewidencji nieruchomości pozostających w gminnym zasobie nieruchomości, utworzonym na mocy przepisów u.g.n.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych istnieją dwa tryby komunalizacji:

- 1) z mocy prawa – na podstawie art. 5 ust. 1, 2 lub art. 7 – dla nieruchomości spełniających warunki określone w tych przepisach;
- 2) na wniosek – na podstawie art. 5 ust. 4 – dla nieruchomości nie spełniających warunków umożliwiających komunalizację z mocy prawa, ale związanych z realizacją zadań gminy.

Decyzje Wojewody Małopolskiego o przejęciu nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków, wydawane dla nieruchomości komunalizowanych z mocy prawa, mają charakter deklaratoryjny (stwierdzają istnienie określonego stanu prawnego), a dla nieruchomości komunalizowanych na wniosek – charakter konstytutywny (tworzą nowy stan prawny). Po wydaniu decyzji przez Wojewodę Małopolskiego i wpisaniu prawa własności w księdze wieczystej Gmina Miejska Kraków uzyskuje tytuł prawny do nieruchomości i może nią gospodarować.

Po wejściu w życie przepisów komunalizacyjnych (co nastąpiło 27 maja 1990 r.) w pierwszej kolejności procesem komunalizacji objęto:

- nieruchomości będące w użytkowaniu osób fizycznych i prawnych (spółdzielnie mieszkaniowe) – ok. 9 000 działek,
- przedsiębiorstwa komunalne: Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania, Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Miejski Park i Ogród Zoologiczny, Krakowska Dyrekcja Zieleni, Krakowska Dyrekcja Inwestycji, Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane, Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych i Szkolenia,
- nieruchomości zarządzane przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej (PGM), zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- żłobki (22) i przedszkola (122).

Komunalizacja prowadzona była w kolejności obrębów ustalonej przez Komisję Inwentaryzacyjną, z uwzględnieniem wniosków o komunalizację nieruchomości wpływających od osób prawnych, fizycznych oraz jednostek nieposiadających osobowości prawnej. Priorytetowo traktowane były nieruchomości przeznaczone pod inwestycje miejskie oraz niezabudowane działki przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe.

Komunalizacją objęto także nieruchomości użytkowane przez jednostki wymienione w Porozumieniu z dnia 26 listopada 1991 r. zawartym pomiędzy Kuratorem Oświaty i Wychowania w Krakowie a Zarządem Miasta Krakowa w sprawie przekazania Gminie Miasta Krakowa prowadzenia szkół podstawowych oraz zespołów ekonomiczno-administracyjnych szkół (w tej formie przekazano 130 szkół podstawowych i 4 Dzielnicowe Zespoły Ekonomiczno-Administracyjne Szkół). Porozumienie to dotyczyło wcześniejszego, przed ustawowym terminem, przejęcia przez Gminę Miejską Kraków szkół podstawowych od Skarbu Państwa.

Ponadto skomunalizowano nieruchomości należące do jednostek objętych Porozumieniem z dnia 20 grudnia 1993 r. zawartym pomiędzy Wojewodą Krakowskim a Prezydentem Miasta Krakowa w sprawie przekazania niektórych zadań i kompetencji z zakresu administracji rządowej do wykonywania organom Gminy Kraków (Dz. Urz. Woj. Krak. z 1994 r. Nr 2, poz. 5, z późn. zm.):

- jednostki oświatowe – 23 (licea, zespoły szkół ogólnokształcących, młodzieżowe domy kultury, międzyszkolne ośrodki sportowe, szkoły podstawowe specjalne),
- jednostki zarządu i utrzymania dróg – 7 (Rejony Dróg Miejskich, Miejski Zarząd Dróg),
- jednostki kultury – 8 (muzea, teatry).

Z dniem 1 stycznia 1996 r. z mocy prawa Gmina Miejska Kraków nabyła mienie służące wykonywaniu zadań własnych, określonych w ustawie z dnia 24 listopada 1995 r. o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych (Dz. U. z 1997 r. poz. 224, z późn. zm.). Na podstawie tych przepisów komunalizowane było mienie związane między innymi z:

- prowadzeniem publicznych szkół ponadpodstawowych i szkół artystycznych I i II stopnia,
- prowadzeniem zakładów opieki zdrowotnej, ośrodków opiekuńczych, instytucji kultury,
- utrzymaniem i ochroną dróg krajowych i wojewódzkich (z wyłączeniem autostrad i dróg ekspresowych).

Wyżej wymieniona ustawa utraciła moc z dniem 31 grudnia 1998 r., a do stwierdzenia nabycia z mocy prawa tego mienia, jeśli decyzja wojewody nie została dotychczas wydana, stosuje się obecnie przepisy ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, dotyczące m.in. sporządzania spisów inwentaryzacyjnych, a stosowną decyzję stwierdzającą nabycie nieruchomości wydaje Wojewoda Małopolski. Tryb ten ma obecnie zastosowanie głównie do nieruchomości zajętych w dniu 1 stycznia 1996 r. pod drogi krajowe i wojewódzkie.

Z dniem 1 stycznia 2006 r. nastąpiła zmiana związana z procesem komunalizacji nieruchomości w trybie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Zgodnie z art. 17 ust. 1 ww. ustawy gminy sporządzały spisy inwentaryzacyjne mienia. Spisy sporządzane były przez komisję inwentaryzacyjną (art. 17 ust. 2). Z dniem 22 września 2004 r. do ustawy dodany został art. 17a. Przepisem art. 17a ust. 1 gminy zostały zobowiązane do przekazania wojewodom spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości, które stały się własnością gmin z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 i 2. W art. 17a ust. 2 określono, że termin przekazywania spisów upływa z dniem 31 grudnia 2005 r. W art. 17a ust. 3 zapisano natomiast, że w stosunku do nieruchomości, o których mowa w art. 17a ust. 1, nieobjętych spisami przekazanymi do dnia 31 grudnia 2005 r., wojewoda wszczyna z urzędu postępowanie w sprawie potwierdzenia nabycia przez gminy własności nieruchomości. Art. 17a ust. 3 został uchylony z dniem 17 kwietnia 2020 r. przez art. 3 ustawy z dnia 9 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw.

Większość nieruchomości Skarbu Państwa o uregulowanym stanie prawnym, które podlegały komunalizacji, została już przejęta na rzecz Gminy Miejskiej Kraków. Pozostałe do skomunalizowania nieruchomości to w większości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Proces ich przejmowania jest czasochłonny, gdyż przed rozpoczęciem komunalizacji należy podjąć dodatkowe czynności w celu uregulowania ich stanu prawnego. Na wydłużenie i skomplikowanie procesu przejmowania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ma wpływ konieczność:

- odszukiwania w archiwach dokumentów stwierdzających nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa, np. decyzji wywłaszczeniowych (w niektórych przypadkach występują niezgodności w zakresie oznaczenia właścicieli lub nieruchomości ujętych w decyzjach wywłaszczeniowych a stanem w księdze wieczystej, co wymaga przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego i może oznaczać brak możliwości ujawnienia takiej decyzji w księdze wieczystej),
- ujawniania nabytego przez Skarb Państwa prawa własności w księgach wieczystych,
- opracowywania dokumentacji łączącej oznaczenia nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych z aktualnymi oznaczeniami z ewidencji gruntów,
- opracowywania dokumentacji niezbędnej do rozdzielenia odrębnych nieruchomości wchodzących w skład jednej działki ewidencyjnej,



- zakładania ksiąg wieczystych dla działek nieobjętych dotychczas księgami (np. powstałych w wyniku parcelacji) oraz dla których księgi zaginęły,
- prostowania mylnych wpisów w księgach wieczystych,
- dokonywania podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia gruntu podlegającego komunalizacji,
- uzyskiwania dokumentów stwierdzających przejęcie nieruchomości na własność Skarbu Państwa, np. w wyniku spadkobrania (przy braku spadkobiercy testamentowego lub rodzinnego) lub na podstawie międzynarodowych umów odszkodowawczych.

Źródłami informacji niezbędnymi do określenia, czy nieruchomość podlega komunalizacji są m.in. księgi wieczyste, ewidencja gruntów i budynków oraz dane z dawnego katastru austriackiego.

W odniesieniu do planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa warto podkreślić, że w myśl art. 228 w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. 1990 nr 32 poz. 191, ze zm.) stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. Oznacza to, że nieruchomości podlegające „komunalizacji” nie powinny zostać ujęte ani w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, ani tym bardziej w planie wykorzystania zasobu, na co wskazuje dyspozycja art. 23 ust. 1db punkt 1. Tymczasem nieruchomości podlegające komunalizacji, w stosunku do których nie zostały wydane decyzje potwierdzające przejście z mocy prawa na własność jednostek samorządu terytorialnego niejednokrotnie są przedmiotem planów inwestycyjnych, stanowią przedmiot obrotu – są wydzierżawiane. Nieruchomości w przesłanym wykazie zostały zweryfikowane po kątem komunalizacji i nie zostały w nim uwzględnione takie, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Miejskiej Kraków, jednak należy mieć na uwadze, że generują one zarówno koszty jak i dochody pozostając niejako „w zawieszeniu” w stosunku do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

### 3.5 Uwłaszczenie

Kolejną formą „utruty” przez Skarb Państwa nieruchomości przewidzianą przez ustawodawcę jest instytucja prawna uwłaszczenia. Mianem tym określa się nabycie drogą decyzji administracyjnej prawa użytkowania wieczystego gruntów, a własności nieruchomości budynkowych, lokalowych oraz innych urządzeń posadowionych na nieruchomości.

Zgodnie z art. 200. ust 1. u.g.n. w sprawach stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. poz. 464, z późn. zm.), z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się następujące zasady:

- 1) nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych;
- 2) nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub wójt, burmistrz albo prezydent miasta - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;

3) w decyzji, o której mowa w pkt 2, ustala się warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62 ustawy i w art. 236 Kodeksu cywilnego, oraz kwotę należną za nabycie własności, a także sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 2;  
4) na poczet ceny nabycia własności, o której mowa w pkt 3, zalicza się zwaloryzowane opłaty poniesione z tytułu zarządu budynków, innych urządzeń i lokali; przy nabyciu użytkowania wieczystego nie pobiera się pierwszej opłaty.

Nabycie ww. praw nie może naruszać praw osób trzecich, co oznacza, że prawa majątkowe osób trzecich do nieruchomości stanowią przeszkodę w nabyciu przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego nieruchomości pozostającej w jej zarządzie i tym samym uwłaszczenie nie może nastąpić z pominięciem roszczenia o zwrot nieruchomości.

Generalnie rzecz ujmując ustawa z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zniósła skutki obowiązywania zasady jedności własności państwowej. To właśnie w dniu wejścia w życie tej ustawy czyli 5 grudnia 1990 roku grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarbu Państwa, stały się z mocy samego prawa przedmiotem użytkowania tych osób, natomiast budynki, lokale i inne urządzenia znajdujące się na tych gruntach przeszły na własność tych osób prawnych.

Tym sposobem nieruchomości podlegające uwłaszczeniu nie wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej w sensie prawnym. Pozostają one natomiast własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych, w związku z czym mogą generować dochód otrzymywany w wyniku opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podlegają ewidencjonowaniu na zasadach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **4. Analiza zasobu nieruchomości Skarbu Państwa**

##### **4.1 Dochody i wydatki z nieruchomości zasobu**

##### **OKRES OD 1.01.2019 roku do 31.12.2019 roku**

##### **DOCHODY 2019**

Na zaplanowane w 2019 roku dochody Skarbu Państwa w kwocie **86 000 000 zł** składają się dochody uzyskane w dziale **700** rozdziale **70005 § 2350** *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*

Za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r., uzyskano dochody w kwocie **101 421 087,96 zł**, co stanowi **118 %** wykonania planu.

Dochody uzyskiwano z tytułu: użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, użytkowania, ustanowienia służebności, czynszu dzierżawy, współwłasności, przekształcenia, odpłatnego nabycia prawa własności, opłaty dodatkowej, odszkodowania za przejęte nieruchomości, bezumownego korzystania, hipoteki, najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odsetek od nieterminowych wpłat, kosztów sądowych i egzekucyjnych, opłat za udostępnianie nieruchomości zabudowanych palami cumowniczymi i pozostałych dochodów.

Kwota zaległości w dochodach Skarbu Państwa według stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniosła **39 945 487,72 zł**.

Przyczynami powstawania zaległości w wykonaniu dochodów budżetu Państwa były: nieterminowe wpłaty, w tym między innymi dotyczące opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa, brak wpłat oraz stawianie dłużników w stan upadłości.

Wykaz czynności podejmowanych w związku z powstałymi zaległościami, celem ich likwidacji: prowadzenie ciągłej windykacji poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty, upomnień, wnoszenie do sądu pozwów o zapłatę, kierowanie do komornika wniosków o wszczęcie egzekucji o zapłatę oraz o eksmisję.

POWIAT	DOCHODY - za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.						
	Dział 700 rozdział 70005						
	dochód netto	% udziału	dochód powiatu	dochód Skarbu Państwa		zaległości w części należnej budżetowi państwa	
				ogółem	wykazany w RB 27ZZ	bieżące	z lat ubiegłych
<b>Obsługa prawa użytkowania wieczystego</b>	<b>94 306 104,09</b>		<b>23 576 526,02</b>	<b>70 729 578,07</b>	<b>70 729 578,07</b>	<b>1 869 107,18</b>	<b>9 209 665,90</b>
w tym: pierwsza opłata	0	25%	0	0	0	0	0
opłaty roczne	94 306 104,09	25%	23 576 526,02	70 729 578,07	70 729 578,07	1 869 107,18	9 209 665,90
<b>Zarządzanie nieruchomościami</b>	<b>1 830 161,29</b>		<b>457 540,31</b>	<b>1 372 620,98</b>	<b>1 372 620,98</b>	<b>32 112,90</b>	<b>1 756 052,57</b>
w tym: dzierżawa	395 073,22	25%	98 768,29	296 304,93	296 304,93	6 208,75	62 213,47
najem	1 247 006,70	25%	311 751,68	935 255,02	935 255,02	25 904,15	1 693 839,10
użytkowanie	18 795,65	25%	4 698,91	14 096,74	14 096,74	0	0
trwały zarząd	169 285,72	25%	42 321,43	126 964,29	126 964,29	0	0
<b>Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>31 047 336,56</b>		<b>7 761 834,13</b>	<b>23 285 502,43</b>	<b>23 285 502,43</b>	<b>21 035,79</b>	<b>353 906,45</b>
w tym: sprzedaż	172 705,57	25%	43 176,38	129 529,19	129 529,19	0	90 525,75
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	30 874 630,99	25%	7 718 657,75	23 155 973,24	23 155 973,24	21 035,79	263 380,70
<b>Inne</b>	<b>6 454 643,87</b>		<b>421 257,39</b>	<b>6 033 386,48</b>	<b>6 033 386,48</b>	<b>1 766 170,99</b>	<b>24 937 435,94</b>
w tym: odsetki 1 (25% potrąceń)	489 984,68	25%	122 496,17	367 488,51	367 488,51	350 336,99	4 562 456,56
odsetki 2 (5% potrąceń)	14 630,74	5%	731,5	13 899,24	13 899,24	747 605,57	11 672 502,70
bezumowne korzystanie	142 434,39	5%	7 121,72	135 312,67	135 312,67	74 947,67	1 082 097,52
odszkodowania	10 971,05	5%	548,55	10 422,50	10 422,50	405 454,37	0
udostępnienie nieruchomości	63 591,77	5%	3 179,52	60 412,25	60 412,25	16 627,12	38 260,67
służebności	266 618,98	5%	13 330,95	253 288,03	253 288,03	0	21 865,06
inne	5 466 412,26	5%	273 848,98	5 192 563,28	5 192 563,28	171 199,27	7 560 253,43
<b>Razem</b>	<b>133 638 245,81</b>		<b>32 217 157,85</b>	<b>101 421 087,96</b>	<b>101 421 087,96</b>	<b>3 688 426,86</b>	<b>36 257 060,86</b>

## WYDATKI 2019

Wydatki na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiaty:

- dział 700 rozdział 70005 § 2110

plan 8 278 935,89 zł

wykonanie 8 242 695,94 zł

blokada środków – 0,00 zł

## BUDŻET ZADANIOWY

### ZARZĄDZANIE FINANSAMI PAŃSTWA I MIENIEM PAŃSTWOWYM

Wykonanie wydatków za 2019 r. wynosi: 8 242 695,94 zł

#### Zadanie 4.4. Zarządzanie mieniem państwowym i ochrona interesów Skarbu Państwa

##### Podzadanie 4.4.1. Zarządzanie mieniem państwowym

plan 7 229 296,99 zł

wykonanie 7 201 273 zł

blokada środków – 0,00 zł

##### Działanie 4.4.1.3. Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jednostki samorządu terytorialnego

plan 6 550 071,18 zł

wykonanie 6 533 751,66 zł

blokada środków – 0,00 zł

Dotacja została wydatkowana na wykonanie operatów szacunkowych zgodnie z poniższą tabelą:

Kwota	Ilość operatów	Cel wyceny	Uwagi
2 420 zł	9	udostępnianie nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ograniczenia swobody właściciela w wykonywaniu prawa własności w stosunku do gruntu, a także powstania zniszczeń związanych z realizacją inwestycji.	Numer umowy W/I/247/GS/3/2019 z 5.02.2019 r.
1 320 zł	4	ustanowienia służebności przesyłu z przeznaczeniem pod budowę /eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej	
250 zł	1	określenie utraty wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia na skutek ustanowienia służebności przejazdu i przechodu.	Numer umowy W/I/378/GS/18/2019 z 12.02.2019 r.

2 400 zł	7	przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na mocy ustawy z dnia 29.07.2005 r.	Numer umowy W/I/378/GS/18/2019 z 12.02.2019 r.
760 zł (potrącono karę umowną w wysokości 40 zł)	4	określenie wartości prawa własności nieruchomości na potrzeby zmiany prawa użytkowania wieczystego (uchwała nr LX/772/08 z dnia 17 grudnia 2008 r. Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Krakowa nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków - z późn. zm., zarządzenie PMK nr 739/2009 z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Krakowa), oraz w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego	
500 zł	1	określenie wartości nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do zbycia w drodze bezprzetargowej, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dn. 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej składającej się z działek nr ewid. 576/26 (KW KR1P/00521196/3), 576/29 (KW KR1P/00367845/0	Numer umowy W/I/526/GS/26/2019 z 18.02.2019
500 zł	1	ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby zmiany celu prawa użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/526/GS/26/2019 z 18.02.2019
1 140 zł	4	określenie wartości nieruchomości (zabudowanych i niezabudowanych) w celu ich zbycia w drodze bezprzetargowej zgodnie z przepisami art. 37 ust. 2 oraz art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm), art. 151 oraz art. 231 k.c.	Numer umowy W/I/1144/GS/31/2019 z 2.04.2019 r.
590 zł	1	określenie wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu na dzień 1 stycznia 2019 ul. Lubicz 25	Numer umowy W/I/3130/GS/51/2019 z 27.06.2019 r.

1280 zł	1	określenie wartości rynkowej prawa własności udziału Skarbu Państwa wynoszącego 34/100 części w nieruchomości gruntowej ul. Raławicka 56	Numer umowy W/I/4194/GS/85/2019 z 1.10.2019 r.
1 350 zł	3	ustalenie wysokości opłaty przekształceniowej na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 916 ze zm.)	
8 900 zł	11	wykonanie operatów szacunkowych dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	
7150 zł	13	aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/4199/GS/86/2019 z 4.10.2019 r.
1 540 zł	5	ustanowienia służebności przesyłu z przeznaczeniem pod budowę/ eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej	Numer umowy W/I/4758/GS/89/2019 z 28.10.2019 r.
1 350 zł	3	ustalenie wysokości opłaty przekształceniowej na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 916 ze zm.)	Numer umowy W/I/5018/GS/93/2019 z 22.11.2019 r.
3 200 zł	10	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (Podgórze)	Numer umowy W/I/5024/GS/95/2019 z 22.11.2019 r.
3 050 zł	9	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (Nowa Huta)	
3 200 zł	10	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (Podgórze)	
16 040 zł	28	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/5037/GS/98/2019 z 25.11.2019 r.
11 470 zł	20	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/5038/GS/99/2019 z 26.11.2019 r.
3 850 zł	7	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/5033/GS/96/2019 z 22.11.2019 r.
5 682,60 zł	8	określenie wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/5036/GS/97/2019 z 25.11.2019 r.

Ponadto: ogłoszenia w prasie kwota w wysokości 682,02 zł, podatek od nieruchomości Skarbu Państwa kwota w wysokości 169 808,35 zł, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Miejskiej Kraków przez Skarb Państwa, koszty postępowania sądowego, opracowania geodezyjne, pokrycie części kosztów obsługi zadań, tj. na wynagrodzenia i pochodne oraz na część ustawowego odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, bieżące utrzymanie nieruchomości Skarbu Państwa (utrzymanie czystości, energia elektryczna pomieszczeń wspólnych, bieżąca konserwacja budynków oraz utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego, obsługa najemców), ubezpieczenie nieruchomości w wysokości 29 062,90 zł, remonty budynków, zaliczki eksploatacyjne i remontowe z tytułu udziału Skarbu Państwa w kosztach utrzymania budynków wspólnotowych, obsługa prawna zasobu, kwota w wysokości 29 635,00 zł została wydatkowana na utrzymanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, tj. utrzymanie zieleni niskiej - koszenie traw wraz z grabieniem i wywozem, utrzymanie czystości, pielęgnacja krzewów, utrzymanie elementów małej architektury i inne wydatki.

Kwota w wysokości 4 505,40 zł została wydatkowana na prace i opracowania geodezyjne:

Przedmiot	Ilość	Kwota
Podział geodezyjny działek wraz ze wstępnym projektem podziału:	3	3 530,00 zł
Opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	14	975,40 zł

#### **Działanie 4.4.1.4. Regulacja stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych** plan **679 225,81,00 zł**

wykonanie **667 521,34 zł**

blokada środków – **0,00 zł**

W ramach realizowanego działania środki finansowe zostały wydatkowane między innymi na:

- koszty postępowań sądowych i administracyjnych w kwocie 22 833,43 zł
- prace geodezyjne i opracowania geodezyjne zlecone:

Przedmiot	Ilość	Kwota
Wykazy zmian gruntowych do ujawnienia zmian oznaczeń w księdze wieczystej	1	600 zł
Regulacja stanu prawnego - wydzielenie odrębnego ciała hipotecznego z działki ewidencyjnej A) do dwóch działek w nowym stanie	1	1 800 zł
Opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	4	70 zł
Rozdzielenie ciał hipotecznych połączonych w działce 330 obr. 11 Podgórze	1	19 300 zł

Ponadto dotacja została wydatkowana na sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej do regulacji stanu prawnego nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Kraków dla 85 działek, w ramach zawartych umów nr: W/I/3564/GD/43/2019 z dnia 20.08.2019 r., W/I/3580/GD/44/2019 z dnia 26.08.2019 r., W/I/3583/GD/46/2019 z dnia 26.08.2019 r.

W wyniku konieczności przeprowadzenia pełnej procedury przetargowej, umowy na wykonanie prac geodezyjnych zostały zawarte dopiero w dniach 20 i 26 sierpnia 2019 r. Ograniczono rodzaj prac do takich, które przy zachowaniu określonych ustawowo terminów

niektórych czynności wykonywanych w ich ramach (np. zawiadomienie stron, ogłoszenie na BIP-ie, itp.), mogły być wykonane w terminie do połowy grudnia 2019 r. (3,5 miesiąca), tj. do podziałów nieruchomości Skarbu Państwa podlegających w części komunalizacji. Wśród tych podziałów znaczna część stanowiły podziały, które zgodnie z opiniami zarządu drogi wydanymi na podstawie dokumentacji mapowej, wymagały wydzielenia części działek zajętych pod drogi publiczne według stanu zajęcia na dzień 27 maja 1990 r. lub 1 stycznia 1996 r. W trakcie prac terenowych i czynności przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi, przedstawiciel zarządu w kilku przypadkach stwierdził, że działka według przyjętych na gruncie granic faktycznie była zajęta w całości bądź nie była zajęta pod drogę, co wykluczało jej podział. W tych wypadkach zgodnie z zawartymi umowami cena za wykonane prace geodezyjne była mniejsza od ceny za podział. Na kwotę 10685,90 zł, która nie została wykorzystana w ramach umów nr W/I/3564/GD/43/2019, W/I/3580/GD/44/2019 i W/I/3583/GD/46/2019 zawartych na łączną kwotę 241700,00 zł, złożyły się wyżej opisane różnice w cenach, a także niższe od ceny wykonania podziału nieruchomości końcówki kwot z poszczególnych umów, pozostałe po odjęciu od całej kwoty umowy sumy cen za zlecone podziały. Na zlecenie i wykonanie kolejnych podziałów w ramach tej kwoty do końca roku 2019 zabrakło już czasu.

#### **Zadanie 4.5. Roszczenia majątkowe wobec Skarbu Państwa i JST**

##### **Podzadanie 4.5.1. Roszczenia majątkowe wobec Skarbu Państwa i JST**

##### **Działanie 4.5.1.2. Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i JST**

plan 1 049 638,90 zł

wykonanie 1 041 422,94 zł

blokada środków – 0,00 zł

W ramach realizowanego działania środki finansowe zostały wydatkowane m.in. na:

- wykonanie operatów szacunkowych zgodnie z poniższym wykazem:

<b>Kwota</b>	<b>Ilość operatów</b>	<b>Cel wyceny</b>	<b>Uwagi</b>
3 500 zł	10	określenie wartości rynkowej prawa własności (wraz z ewentualnymi składnikami roślinnymi i budowlanymi) dla nieruchomości: zajętych pod drogi publiczne i przejętych z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania, w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.)	Numer umowy W/I/379/GS/19/2019 z dnia 13.02.2019 r.



550 zł	1	określenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień 3 czerwca 1979 r. przejętej przez Skarb Państwa na podstawie Zarządzenia Nr 5 Naczelnika Dzielnicy Kraków – Krowodrza z dnia 12 lutego 1979 r. w sprawie terenu budownictwa jednorodzinnego osiedla Bielany i jego podziału na działki budowlane w celu ustalenia odszkodowania w postępowaniu administracyjnym (art. 129 ust. 5 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)	Numer umowy W/I/437/GS/22/2019 z dnia 11.02.2019 r.
550 zł	1	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości na dzień 1 grudnia 1956 r., wyłączonej na rzecz Skarbu Państwa na cele Wojewódzkiego Zarządu Dróg Publicznych w Krakowie orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej w m. Krakowie z dnia 30 grudnia 1957 r., nr L. Sa. V/1/68/57 wydanym w trybie przepisów dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. z 1952 r., Nr 4, poz. 31). Część wyłączonej parceli I. kat. 975/4 b. gm. kat. Bieńczyce odpowiada aktualnie działce ewidencyjnej nr 262 obr. 8 jedn. ewid. Kraków – Nowa Huta	
9 600 zł	40	określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi (tj. prawa własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) nabytych z mocy prawa przez Gminę Miejską Kraków lub Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji, w celu ustalenia odszkodowania (art. 18 ust. 1 ww. ustawy)	

490 zł	1	określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1380)	Numer umowy W/I/381/GS/20/2019 z dnia 12.02.2019 r.
1 000 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków na podstawie art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami	Numer umowy W/I/526/GS/26/2019 z dnia 18.02.2019
2 400 zł	6	określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi (tj. prawa własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) nabytych z mocy prawa przez Gminę Miejską Kraków lub Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji, w celu ustalenia odszkodowania (art. 18 ust. 1 ww. ustawy)	
5 100 zł	15	określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi (tj. prawa własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) nabytych z mocy prawa przez Gminę Miejską Kraków lub Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji, w celu ustalenia odszkodowania (art. 18 ust. 1 ww. ustawy)	Numer umowy W/I/1435/GS/38/2019 z dnia 16.04.2019 r.

21 000 zł	70	określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1380).	Numer umowy W/I/379/GS/19/2019 z dnia 13.02.2019 r.
9 120 zł <i>dotacja celowa poz. 041/209</i>	38	określenie wartości rynkową nieruchomości wraz z częściami składowymi (tj. prawa własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) nabytych z mocy prawa przez Gminę Miejską Kraków, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 – wg stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji, w celu ustalenia odszkodowania (art. 18 ust. 1 ww. ustawy)	Numer umowy W/I/3130/GS/51/2019 z 27.06.2019 r.
5 950 zł <i>dotacja celowa poz. 041/209</i>	17	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych)	Numer umowy W/I/3308/GS/59/2019 z 15.07.2019 r.
4 200 zł <i>dotacja celowa poz. 041/209</i>	11  1	określenie wartości rynkowej prawa własności (wraz z ewentualnymi składnikami roślinnymi i budowlanymi) dla nieruchomości: 1) wydzielonych pod drogi publiczne wg stanu na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości w celu wypłaty odszkodowania w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub 2) zajętych pod drogi publiczne i przejętych z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania, w trybie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.).	Numer umowy W/I/3389/GS/63/2019 z dnia 6.08.2019 r.

21 000 zł	70	określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1380).	Numer umowy W/I/3389/GS/63/2019 z dnia 6.08.2019
600 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. z 1948 r., Nr 35, poz. 240 ze zm	Numer umowy W/I/3563/GS/71/2019 z dnia 19.08.2019 r.
700 zł <i>dotacja celowa poz. 041/209</i>	2	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami	
850 zł	1	ustalenie odszkodowania w postępowaniu administracyjnym /ul. Kapelanka Kraków/	Numer umowy W/I/4199/GS/86/2019 z dnia 4.10.2019
700 zł	1	ustalenie odszkodowania w postępowaniu administracyjnym /osiedle Kolorowe w Krakowie/	
970 zł	10	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych)	Numer umowy W/I/5023/GS/94/2019 z dnia 22.11.2019
3 030 zł <i>dotacja celowa poz. 041/209</i>			

- koszty postępowania sądowego - kwota 207,00 zł,
- ogłoszenia prasowe - kwota 1479,67 zł (*zlecono 5 ogłoszeń*),
- wypłatę odszkodowań - kwota 210 674,07 zł,
- odsetki od odszkodowań - kwota 17,30 zł,
- inne wydatki /m.in. materiały z archiwum, usługi notarialne/ kwota 142,30 zł,
- prace geodezyjne i opracowania geodezyjne - kwota 13 382,70 zł:

Przedmiot	Ilość	Kwota
Okazanie na gruncie położenia punktów granicznych wywłaszczonej nieruchomości do dziesięciu punktów	4	2 160,00 zł
Mapa stanu prawnego nieruchomości z określeniem oznaczenia i powierzchni nieruchomości wywłaszczonej na mapie ewidencyjnej	7	3 920,00 zł
Podział geodezyjny działek w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 136 ust. 3 u.g.n. A) do dwóch działek	2	1 420,00 zł

Wznowienie znaków granicznych, ustalenie granic lub wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych uprzednio w operacji ewidencji gruntów dla działek do dziesięciu punktów lub znaków granicznych do wznowienia lub wyznaczenia	2	1 900,00 zł
Wykazy zmian gruntowych do ujawnienia zmian oznaczeń w księdze wieczystej	1	600,00 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną	2	900,00 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną wraz z badaniem ksiąg wieczystych	4	2 400,00 zł
Opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	4	82,70 zł

Ponadto, w ramach realizowanego działania dotacja została wydatkowana na pokrycie części kosztów obsługi zadań, tj. na wynagrodzenia i pochodne oraz na część ustawowego odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

### **OKRES OD 01.01.2020 r. DO 31.12.2020 roku**

#### **DOCHODY 2020**

Na zaplanowane w 2020 roku dochody Skarbu Państwa w kwocie **72 607 000,00 zł** składają się dochody uzyskane w dziale **700** rozdziale **70005 § 2350** *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*

Za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., uzyskano dochody w kwocie **63 823 243,34 zł**, co stanowi **88%** planu.

Dochody uzyskiwano z tytułu:

- użytkownika wieczystego,
- trwałego zarządu,
- użytkownika,
- ustanowienia służebności przesyłu i drogi koniecznej,
- kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnych,
- czynszu dzierżawnego,
- współwłasności,
- przekształcenia,
- odpłatnego nabycia prawa własności,
- bezumownego korzystania
- najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- kosztów rekompensaty,
- odsetek od nieterminowych wpłat,
- odszkodowań za szkody na nieruchomościach Skarbu Państwa,
- rekompensaty 40 Euro,
- dzierżawy,
- hipoteki,
- sprzedaży drewna,
- kar oraz udostępnienia/rezerwacji pali cumowniczych,
- pozostałych dochodów.

Kwota zaległości w dochodach Skarbu Państwa według stanu na dzień 31.12.2020 r. wyniosła **36 630 988,24 zł**.

Przyczynami powstawania zaległości w wykonaniu dochodów budżetu Państwa były:

- nieterminowe wpłaty, tj. między innymi nieterminowe wpłaty opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa,
- stawianie dłużników w stan upadłości.

Poniżej przedstawiono podejmowane działania w celu likwidacji powstałych zaległości:

- Wydział Podatków i Opłat prowadzi ciągłą windykację poprzez: wysyłanie wezwań do zapłaty (6 657) i upomnień (4) oraz sporządzanie wykazów zaległości przekazywanych do Wydziału Egzekucji Administracyjnej i Windykacji.
- Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w okresie styczeń – grudzień 2020 r. do dłużników korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa wysłano łącznie 36 wezwań do zapłaty. Ponadto w okresie tym wniesiono do sądu 12 pozwów o zapłatę, a 8 wyroków o zapłatę stało się prawomocnych. Dodatkowo wniesiono 6 pozwów o eksmisję z lokalu w związku z zaległościami. Do komornika skierowano 4 wnioski o wszczęcie egzekucji o zapłatę.
- Zarząd Dróg Miasta Krakowa podjął następujące czynności: wysyłanie wezwań do zapłaty do dłużników, rozpatrzenie wniosku dłużnika o obniżenie czynszu w oparciu o art. 700 Kodeksu Cywilnego w związku z COVID-19, przygotowanie sprawy do działu prawnego celem egzekucji na drodze sądowej.
- Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie podjął następujące czynności: wysyłanie wezwań do zapłaty, prowadzenie windykacji, prowadzenie spraw sądowych, przekazanie nakazów zapłaty do komornika.
- Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie podjął następujące czynności: wysyłanie upomnień do dłużników.

POWIAT	DOCHODY - za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.						
	Dział 700 rozdział 70005						
	dochód netto	% udziału	dochód powiatu	dochód Skarbu Państwa		zaległości w części należnej budżetowi państwa	
ogółem				wykazany w RB 27ZZ	bieżące	z lat ubiegłych	
<b>Obsługa prawa użytkownika wieczystego</b>	<b>67 114 802,81</b>		<b>20 605 189,10</b>	<b>46 509 613,71</b>	<b>46 509 613,71</b>	<b>35 413,54</b>	<b>4 305 504,53</b>
w tym: pierwsza opłata	0,00	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opłaty roczne	51 808 849,21	25%	12 952 212,30	38 856 636,91	38 856 636,91	35 413,54	4 305 504,53
opłaty roczne	15 305 953,60	50%	7 652 976,80	7 652 976,80	7 652 976,80	0,00	0,00
<b>Zarządzanie nieruchomościami</b>	<b>2 051 785,10</b>		<b>734 069,06</b>	<b>1 317 716,04</b>	<b>1 317 716,04</b>	<b>1 233 966,43</b>	<b>1 765 638,00</b>
w tym: dzierżawa	378 559,37	25%	94 639,64	283 919,73	283 919,73	15 722,66	41 032,33
dzierżawa	50 858,14	5%	2 542,96	48 315,18	48 315,18	0,00	0,00
dzierżawa	205 814,87	50%	102 907,26	102 907,61	102 907,61	9 243,25	0,00
współwłasności	24 903,37	25%	6 225,84	18 677,53	18 677,53	1 205 114,98	565 016,88
współwłasności	23 512,99	50%	11 756,50	11 756,49	11 756,49	0,00	0,00
użytkowanie	19 144,23	25%	4 786,06	14 358,17	14 358,17	0,00	0,00
użytkowanie	69,67	50%	34,84	34,83	34,83	0,00	0,00
trwały zarząd	150 096,73	25%	37 524,18	112 572,55	112 572,55	0,00	0,00
trwały zarząd	48,90	50%	24,45	24,45	24,45	0,00	0,00
najem	503 044,35	25%	125 761,09	377 283,26	377 283,26	3 885,54	1 159 588,79
najem	695 732,48	50%	347 866,24	347 866,24	347 866,24	0,00	0,00
<b>Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>18 825 577,12</b>		<b>6 924 600,29</b>	<b>11 900 976,83</b>	<b>11 900 976,83</b>	<b>2 443 738,38</b>	<b>430 036,95</b>
w tym: sprzedaż	156 775,24	25%	39 193,81	117 581,43	117 581,43	0,00	90 525,75
sprzedaż	284 711,72	50%	142 355,86	142 355,86	142 355,86	0,00	0,00

przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	9 795 977,87	25%	2 448 994,47	7 346 983,40	7 346 983,40	2 443 738,38	339 511,20
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	8 588 112,29	50%	4 294 056,15	4 294 056,14	4 294 056,14	0,00	0,00
<b>Inne</b>	<b>4 459 919,74</b>		<b>364 982,98</b>	<b>4 094 936,76</b>	<b>4 094 936,76</b>	<b>1 110 491,65</b>	<b>25 306 198,76</b>
w tym: odsetki 1 (25% potrąceń)	108 287,59	25%	27 071,91	81 215,68	81 215,68	260 533,11	3 966 185,47
odsetki 2 (5% potrąceń)	1 470,56	5%	73,52	1 397,04	1 397,04	463 676,52	12 414 548,46
odsetki 3 (50% potrąceń)	262 502,92	50%	131 251,44	131 251,48	131 251,48	0,00	0,00
bezumowne korzystanie	113 647,46	5%	5 682,37	107 965,09	107 965,09	3 016,73	815 995,77
odszkodowania	3 377,33	5%	168,87	3 208,46	3 208,46	129 334,38	276 119,99
udostępnienie nieruchomości	0,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00	54 887,79
slużebności	90 828,21	5%	4 541,41	86 286,80	86 286,80	1,25	21 856,92
inne (zmiana prawa użytkowania wieczystego, zniesienie współwłasności, pozostałe dochody, hipoteka, koszty postępowania sądowego, koszty rekompensaty)	3 836 821,95	5%	191 841,10	3 644 980,85	3 644 980,85	150 589,91	7 606 238,95
bezumowne korzystanie, rekompensata 40 Euro	28 066,97	5%	1 403,34	26 663,63	26 663,63	99 573,41	140 040,76
inne (koszty sądowe, koszty egzekucyjne)	2 679,05	5%	133,96	2 545,09	2 545,09	3 441,08	10 324,65
Inne: kary 40 euro	1 222,17	5%	61,09	1 161,08	1 161,08	325,26	0,00
inne: sprzedaż drewna	11 015,53	25%	2 753,97	8 261,56	8 261,56	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>92 452 084,77</b>		<b>28 628 841,43</b>	<b>63 823 243,34</b>	<b>63 823 243,34</b>	<b>4 823 610,00</b>	<b>31 807 378,24</b>

## **WYDATKI 2020**

Wydatki na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiaty:

**Dział 700 rozdział 70005 § 2110**

**Plan: 13 265 085,20 zł**

**Wykonanie: 13 150 544,90 zł**

**blokada środków 0,00 zł**

### **Biuro ds. Ewidencji Mienia UMK**

**Plan: 39 296,00 zł**

**Wykonanie: 39 202,01 zł**

**blokada środków 0,00 zł**

Dotacja została wydatkowana w kwocie:

- 14 795,41 zł na podatek od nieruchomości Skarbu Państwa,
- 421,60 zł na dokumentację geodezyjną,

- 23 985,00 zł na prace geodezyjne zlecone umową nr W/I/2164/EM/1/2020 z dnia 10.07.2020 r., z czego 8 500,00 zł pochodziło z rezerwy celowej poz. 41 Nr 041/084.

### **Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji UMK**

Plan: **50 000,00 zł**

Wykonanie: **48 157,42 zł**

blokada środków **0,00 zł**

Przyznana na 2020 rok dotacja na pokrycie kosztów dochodzenia należności cywilnoprawnych z udziałem dłużników Skarbu Państwa została wydatkowana następująco:

- 7 884,85 złotych - opłaty sądowe,
- 33 142,25 złotych - opłaty egzekucyjne,
- 7 130,32 złotych - realizacja umowy o udostępnianie informacji gospodarczych zawartej z Biurem Informacji Gospodarczej BIG InfoMonitor S.A.

Nadmieniam, że na początku 2020 r. Wydziałowi została przyznana dotacja w wysokości 10 tys. złotych, z czego 8 tys. złotych zostało zaangażowane na realizację umowy z Biurem Informacji Gospodarczej BIG InfoMonitor S.A.

W kwietniu 2020 r. dotacja została zwiększona o 20 tys. zł z przeznaczeniem na pokrycie kosztów windykacji i egzekucji należności cywilnoprawnych (opłaty egzekucyjne, opłaty komornicze i inne związane ze sprawami z zakresu dochodzenia należności) wobec dłużników Skarbu Państwa, natomiast we wrześniu została zwiększona o kolejne 20 tys. zł.

Ponadto uprzejmie informuję, że Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji na bieżąco prowadzi działania związane z egzekwowaniem należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa, wynikające z obowiązujących w tym zakresie procedur, wg zamieszczonego poniżej zestawienia. W 2020 r. prowadzono postępowania windykacyjne w stosunku do 4259 dłużników Skarbu Państwa, natomiast wobec 1447 dłużników wszczęto nowe postępowania. Przeprowadzone czynności skutkowały wpłatami należnych kwot w 1927 sprawach, w tym 484 dłużników uregulowało zobowiązanie w całości.

Łączna kwota uzyskana w wyniku działań windykacyjnych podjętych w 2020 r. wynosi 2 839 563,85 zł.

Realizując zadanie „windykacja należności cywilnoprawnych”, w zakresie wierzytelności Skarbu Państwa, w 2020 r. Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji zrealizował m.in. następujące czynności:

- wystosowano **1498** przedsądowych wezwań do zapłaty,
- wszczęto **216** postępowań mających na celu skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,
- wszczęto **216** postępowań egzekucyjnych.

### **Wydział Geodezji UMK**

Plan: **30 000,00 zł**

Wykonanie: **30 000,00 zł**,

blokada środków **0,00 zł**

Dotacja została wydatkowana na sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej do regulacji stanu prawnego nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Kraków dla 35 działek, w ramach zawartej umowy nr: W/I/625/GD/15/2020 z dnia 4.02.2020 r.

### **Wydział Skarbu Miasta UMK**

Plan: **6 701 381,00 zł**

Wykonanie: **6 663 829,42 zł**,

blokada środków **0,00 zł**

W ramach realizowanego działania środki finansowe zostały wydatkowane między innymi na:

- wykonanie operatów szacunkowych – kwota łączna w wysokości **475 406,50 zł** zgodnie z poniższym wykazem:



**Działanie 4.4.1.3 Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jednostki samorządu terytorialnego**

<b>Kwota</b>	<b>Ilość operatów</b>	<b>Cel wyceny</b>	<b>Uwagi</b>
2 140,00 zł	9	udostępnianie nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ograniczenia swobody właściciela w wykonywaniu prawa własności w stosunku do gruntu, a także powstania zniszczeń związanych z realizacją inwestycji	<b>Numer umowy W/I/294/GS/3/2020 z 21.01.2020 r.</b>
3 210,00 zł	15	ustanowienia służebności przesyłu z przeznaczeniem pod budowę /eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej	
1 995,00 zł	7	określenie wartości nieruchomości (zabudowanych i niezabudowanych) w celu ich zbycia w drodze bezprzetargowej zgodnie z przepisami art. 37 ust. 2 oraz art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), art. 151 oraz art. 231 k.c.	<b>Numer umowy W/I/709/GS/35/2020 z 18.02.2020 r.</b>
1 740,00 zł	3	wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości gruntowych, oddanych w użytkowanie wieczyste, objętych wnioskami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.)	<b>Numer umowy W/I/743/GS/38/2020 z 25.02.2020 r.</b>
2 100,00 zł	6	określenie utraty wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia na skutek ustanowienia służebności przejazdu i przechodu	<b>Numer umowy W/I/772/GS/41/2020 z 25.02.2020 r.</b>

3 000,00 zł	1	określenie wysokości odszkodowania należnego z tytułu utraty wartości nieruchomości składającej się z działki nr 201/3 oraz części działek nr 201/4 i 201/7 obr. 41 jedn. ewid. Nowa Huta (o łącznej pow. 1,2785 ha) zabudowanych budynkami dawnego zespołu folwarcznego w Pleszowie na skutek jej ponadnormatywnego zużycia (zniszczenia). Stan techniczny wyjściowy nieruchomości należało określić na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Adama Eliasiewicza w dniu 1.12.2000r., a stan aktualny na podstawie oględzin nieruchomości z udziałem osoby posiadającej uprawnienia budowlano - konstrukcyjne	Numer umowy W/I/1123/GS/55/2020 z 18.03.2020 r.
5 220,00 zł	9	określenie wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu, ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (ustawa z 2005 r.)	Numer umowy W/I/1163/GS/59/2020 z 27.04.2020 r.
500,00 zł	1	określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	Numer umowy W/I/3671/GS/105/2020 z 4.12.2020 r.

**Rezerwa celowa poz . 41 / Nr 041/097/ Działanie 4.4.1.3**

355 200 zł	613	wykonanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa	Numery umów: W/I/2273/GS/65/2020 z 23.07.2020 r. W/I/2274/GS/66/2020 z 22.07.2020 r. W/I/2732/GS/81/2020 z 28.08.2020 r. W/I/2897/GS/90/2020 z 14.09.2020 r. W/I/3697/GS/106/2020 z 8.12.2020 r.
------------	-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Działanie 4.5.1.2. Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i JST**

Kwota	Ilość operatów	Cel wyceny	Uwagi
6 000,00 zł	10	określenie wysokości zmniejszenia wartości działek w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanych na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji inwestycji przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie i przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o. z siedzibą w Balicach w rejonie ulic: /Krzyżówka, Powstania Styczniowego, Podkamyk i Zakliki z Mydlnik (...)"	Numer umowy W/I/323/GS/15/2020 z dnia 21.01.2020 r.
1 400,00 zł	4	ustalenie odszkodowania w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) /ulice: Lindego, Zbrojarzy, Legionów, Siarczanogórska/	Numer umowy W/I/777/GS/42/2020 z dnia 25.02.2020 r.
350,00 zł	1	ustalenie odszkodowania w postępowaniu administracyjnym w trybie art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65.) /rejon ul. Marczyńskiego/	
5 250,00 zł	15	ustalenie odszkodowania w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) /ulice: Jana Kiepury, Wł. Łokietka, Nad Zalewem, Ważewskiego, Zamłynie, Korzeniowskiego, Wysockiej, Al. Jana Pawła II, Podlesie, Gałczyńskiego, Worcella, Szczawnicka/	Numer umowy W/I/976/GS/47/2020 z dnia 26.03.2020 r.
1 050,00 zł	3	ustalenie odszkodowania za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w postępowaniu administracyjnym w trybie art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65.) /ul. Sołtysowska, ul. Igołomska, al. Pokoju/	

650,00 zł	1	ustalenie odszkodowania w zw. z założeniem i przeprowadzeniem przez MPWiK kabla sieci energetycznej 15 kV w pasie terenu o szerokości 1 m od krawędzi przewodu po każdej z jego stron i długości 47,31 mb, tj. obejmującej powierzchnię 77,52 m <sup>2</sup> (sprawa GS-14.6821.105.2019.AW)	Numer umowy W/I/1081/GS/53/2020 z dnia 6.04.2020 r.
750,00 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wyłączenia na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 129 ust 5 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /nasyp kolejowy (okolice ulicy Pod Fortem w Krakowie)/	Numer umowy W/I/1080/GS/52/2020 z dnia 6.04.2020 r.
580,00 zł	1	ustalenie odszkodowania w zw. z założeniem i przeprowadzeniem przez MPWiK przewodów-rurociągu tłocznego ścieków DN 250mm i wodociągu DN 300 mm w pasie o szer. 6,5m i dł. 21m (sprawa GS-14.6821.108.2019.JP) /rejon ul. Krzyżówki/	Numer umowy W/I/1085/GS/54/2020 z dnia 6.04.2020 r.
580,00 zł	1	ustalenie odszkodowania w zw. z założeniem i przeprowadzeniem przez MPL przewodów-dwóch rurociągów tłocznych DN 1000mm w pasie o szer. 20,3m i dł. 20,9m (sprawa GS-14.6821.109.2019.JP) /rejon ul. Krzyżówki/	
650,00 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania, w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) /ul. Brogi, ul. Czerwonego Prądnika/	Numer umowy W/I/1163/GS/59/2020 z dnia 27.04.2020 r.
590,00 zł	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości działek w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o. z siedzibą w Balicach inwestycji /rejon autostrady A4 (przy zjeździe do lotniska)/	Numer umowy W/I/2279/GS/68/2020 z dnia 21.07.2020 r.

570,00 zł	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości działki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie inwestycji /rejon ul. Krzyżówki/	Numer umowy W/I/2280/GS/69/2020 z dnia 21.07.2020 r.
650,00 zł	1	art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) /ul. Józefa Korzeniowskiego/	Numer umowy W/I/2732/GS/81/2020 z dnia 28.08.2020 r.
500,00 zł	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości n/w działki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o. z siedzibą w Balicach inwestycji /ul. Krzyżówki/	Numer umowy W/I/3002/GS/94/2020 z dnia 25.09.2020 r.
925,00 zł /potrącono karę umowną 75,00 zł/	2	określenie wysokości zmniejszenia wartości działki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanych na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie inwestycji /rejon ul. Krzyżówki/	
425,00 zł /potrącono karę umowną 75,00 zł/	1	art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) /ul. Maciejkowa/	
1 470,00 zł	3	ustalenie odszkodowania w postępowaniu administracyjnym	Numer umowy W/I/3666/GS/104/2020 z dnia 7.12.2020 r.

450,00 zł <i>/potrącono karę umowną 150,00 zł/</i>	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości n/w działki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziornie inwestycji rejon ul. Marglowej	<b>Numer umowy W/I/3671/GS/105/2020 z dnia 4.12.2020 r.</b>
450,00 zł <i>/potrącono karę umowną 150 zł/</i>	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości n/w działek w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie inwestycji /rejon ul. Wiązowej/	
900,00 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa w trybie dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Nr 27, poz. 197 i Nr 55, poz. 438) /rejon ul. Kocmyrzowskiej/	<b>Numer umowy W/I/3651/GS/102/2020 z dnia 7.12.2020 r.</b>
20 414,00 zł <i>/potrącono karę umowną 236,00 zł/</i>	70	określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474)/ ul. Czajna, ul. Czerwone Maki, Trasa Łagiewnicka ULD, ul. Klasztorna, ZRID Pasteura, ULD Cechowa, ZRID Krzyżańskiego, ZRID Klasztorna, ZRID Łokietka, ZRID Marcika, ZRID Zalesie Przemiarcki, ul. Rydla, ul. Czajna	<b>Numer umowy W/I/772/GS/41/2020 z dnia 25.02.2020 r.</b>

2280,00 /potrącono karę umowną 120,00 zł/	3	wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości zabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474). /ul. Zielińska, ul. Białoprądnicka, ul. Siewna/	
0 zł /potrącono karę umowną 4 000,00 zł/	21	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ul.Klasztorna/	Numer umowy W/I/1079/GS/51/2020 z dnia 8.04.2020 r.
0 zł /potrącono karę umowną 4 750,00 zł/	19	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ul. Mochnaniec/	Numer umowy W/I/1157/GS/58/2020 z dnia 27.04.2020 r.

**Rezerwa celowa poz. 41 / Nr 041/097/ Działanie 4.5.1.2**

16 320,00 zł	56	Ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ul. Glinik, ul. Bieżanowska, ul. Przyjaźni Polsko-Węgierskiej, Trasa Łagiewnicka ULD/	Numer umowy W/I/2793/GS/85/2020 z 8.09.2020 W/I/2792/GS/84/2020 z 8.09.2020 r. W/I/3223/GS/99/2020 z 19.10.2020 r.
--------------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Rezerwa celowa poz. 41 / Nr 041/482/ Działanie 4.5.1.2**

37 097,50 zł /potrącono karę umowną 937,50 zł/	113	Ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ZRID KST III Górka Narodowa, ul. Białoprądnicka, ul. Zielińska, ul. Pana Tadeusza/Klimeckiego, ZRID Czyżowska, ZRID Lema 2, ul. Odlewnicza, ul. Dąbska, ul. Myślenicka, ul. Stella-Sawickiego, ul. Centralna, ul. Rydłówka, ul. Stawowa/	Numery umów W/I/3011/GS/96/2020 z 23.09.2020 r. W/I/3223/GS/99/2020 z 19.10.2020 r. W/I/3671/GS/105/2020 z 4.12.2020 r..
---------------------------------------------------------	-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ogłoszenia w prasie - kwota w wysokości **1 028,00 zł**
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Miejskiej Kraków przez Skarb Państwa - kwota **15 663,28 zł**,
- koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych - kwota **71 413,65 zł**,
- inne wydatki (m.in usługi notarialne, ogłoszenia w prasie ogólnopolskiej-( **833,88 zł**),

- wypłatę odszkodowań - kwota **6 056 385,85 zł**,
- odsetki od odszkodowań - kwota **13 727,94 zł**,
- prace geodezyjne i opracowania geodezyjne - kwota **29 369,80 zł**:

Przedmiot	Ilość	Kwota
Opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	51	3 493,80 zł
Okazanie na gruncie położenia punktów granicznych wyłączonej nieruchomości do dziesięciu punktów	1	621,00 zł
Mapa stanu prawnego nieruchomości - z określeniem oznaczenia i powierzchni nieruchomości wyłączonej na mapie ewidencyjnej	10	6 440,00 zł
Podział geodezyjny działek w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 136 ust. 3 u.g.n. A) do dwóch działek	1	816,00 zł
Wykaz zmian gruntowych do ujawnienia zmian oznaczeń w księdze wieczystej	3	2 100,00 zł
Regulacja stanu prawnego - wydzielenie odrębnego ciała hipotecznego z działki ewidencyjnej A) do dwóch działek w nowym stanie	1	2 070,00 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną	7	3 442,00 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną wraz z badaniem ksiąg wieczystych	12	7 672,00 zł
Podział geodezyjny działek wraz ze wstępnym projektem podziału	2	2 715,00 zł

#### **Wydział Mieszkalnictwa UMK**

Plan: **9 642,20 zł**

Wykonanie: **9 641,99 zł**

blokada środków **0,00 zł**

Dotacja została wydatkowana na:

- realizację postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z 21 listopada 2019 r. (sygn. akt I Ns 1164/15/K), utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z 30 września 2020 r. (sygn. akt II Ca 543/20). Kwota ta stanowi zwrot nakładów dokonanych na nieruchomość przy ul. Wrocławskiej 36a, w sprawie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości (kwota 1 224,99 zł);
- zaliczkę imienną Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Krakowa na poczet opinii biegłego na okoliczność wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości usytuowanej przy Rynku Kleparskim 8 w ramach toczącej się sprawy o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, sygn. akt I Ns 127/20/S (kwota 3 000,00 zł);
- zwrot kosztów procesu, tytułem realizacji wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VI Wydział Cywilny (sygn. akt VI C 1210/18/S) z 25 września 2020 r. w sprawie o wydanie nieruchomości przy ul. Jakuba 29 (kwota 5 417,00 zł).

#### **Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji UMK**

Plan: **22 884,00 zł**

Wykonanie: **22 769,46 zł**

blokada środków **0,00 zł**

Dotacja została wydatkowana na uregulowanie kosztów postępowań sądowych i administracyjnych.



### **Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie**

Plan: 647 340 zł

Wykonanie: 597 408,99 zł

blokada środków 0,00 zł

Dotacja została wydatkowana na:

- bieżące utrzymanie nieruchomości Skarbu Państwa (utrzymanie czystości, energia elektryczna pomieszczeń wspólnych, bieżąca konserwacja budynków oraz utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego, obsługa najemców) – kwota 128 545,34 zł,
- remonty budynków – kwota 374 209,21 zł,
- zaliczki eksploatacyjne i remontowe z tytułu udziału Skarbu Państwa w kosztach utrzymania 9 budynków wspólnotowych – kwota 64 282,67 zł,
- podatek od nieruchomości – kwota 5 637,00 zł,
- obsługa prawna i windykacyjna zasobu – kwota 24 734,77 zł.

### **Zarząd Dróg Miasta Krakowa**

Plan: 30 000 zł

Wykonanie: 30 000 zł

blokada środków 0,00 zł

Dotacja została wydatkowana na zapłatę podatku od nieruchomości Skarbu Państwa w roku 2020.

### **Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie**

Plan: 4 279,00 zł

Wykonanie: 4 278,61zł

blokada środków 0,00 zł

Dotacja została wydatkowana na: podatek od nieruchomości Skarbu Państwa (kwota 4 116,00 zł) oraz jedno ogłoszenie dotyczące wywieszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przeznaczonej do oddania w dzierżawę (kwota 62,61 zł).

### **Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie**

Plan: 237 263,00 zł

Wykonanie: 212 257,00 zł

blokada środków 0,00 zł

Dotacja została wydatkowana w kwocie:

- 78 496,25 zł na utrzymanie zieleni niskiej wraz z elementami małej architektury w parkach, pasach drogowych, zieleńcach terenach osiedlowych placach zabaw oraz zieleni wysokiej;
- 31 266,75 zł została wydatkowana na zapłatę podatku od nieruchomości dla działek Skarbu Państwa;
- 102 494 zł przygotowanie dokumentacji geodezyjnej do regulacji stanu prawnego nieruchomości (dot. rezerwy celowej poz. 41 Nr 041/084).

Ponadto w ramach otrzymanej dotacji poniesiono wydatki z tytułu kosztów obsługi zadań w kwocie 5 493 000,00 zł.

### **OKRES OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 roku**

#### **DOCHODY 2021**

Plan dochodów na 2021 r. w kwocie 102 244 944 zł w dziale 700 – *Gospodarka mieszkaniowa* rozdziale 70005 – *Gospodarka gruntami i nieruchomościami* § 2350 *Dochody budżetu państwa związane z realizacją zadań zleconych jednostkom sektora samorządu terytorialnego*.

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r., uzyskano dochody w kwocie 153 058 517,91 zł, w tym dochody należne dla powiatu w kwocie 36 634 064,81 zł oraz dochody należne budżetowi państwa w kwocie 116 424 453,10 zł.

Dochody uzyskiwano z następujących tytułów:

- bezumowne korzystanie - w kwocie 124 936,07 zł (w tym bezumowne korzystanie z lokali, rekompensat 40 Euro w kwocie 45 655,62 zł);
- dzierżawa - w kwocie 378 532,74 zł;
- najem - w kwocie 940 314,46 zł;
- sprzedaż drewna - w kwocie 768,30 zł;
- kary 40/70/100 euro - w kwocie 3 794,69 zł;
- kary za bezumowne korzystanie z gruntu - w kwocie 2 315,72 zł;
- koszty sądowe, koszty upomnień - w kwocie 24 082,49 zł;
- odpłatne nabycie prawa własności 5% - w kwocie 4 516 322,72 zł;
- odsetki - w kwocie 588 414,41 zł;
- odszkodowania za przejęte nieruchomości - w kwocie 719 488,29 zł;
- odszkodowania za szkody na nieruchomościach Skarbu Państwa - w kwocie 1 182,30 zł;
- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa - w kwocie 94 820 290,69 zł;
- pozostałe dochody - w kwocie 12 669,24 zł;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - w kwocie 728 496,15 zł;
- przekształcenie z mocy prawa gruntów Skarbu Państwa - w kwocie 10 760 433,48 zł;
- rekompensata - koszty odzyskiwania należności - w kwocie 6 267,92 zł;
- sprzedaż lokalu i gruntu - w kwocie 415 411,26 zł;
- trwały zarząd - w kwocie 166 221,10 zł;
- ustanowienie służebności, udostępnienia terenu - w kwocie 2 154 836,24 zł;
- użytkowanie - w kwocie 17 546,09 zł;
- współwłasności - w kwocie 38 170,97 zł;
- hipoteka - w kwocie 3 957,77 zł.

### **ZALEGŁOŚCI**

Kwota zaległości w dochodach Skarbu Państwa według stanu na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 34 552 658,92 zł.

Kwota odsetek od zaległości na według stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 17 050 062,81 zł.

Zaległości wynikają z następujących tytułów:

- bezumowne korzystanie - w kwocie 1 293 413,99 zł (w tym bezumowne korzystanie z lokali, rekompensata 40 Euro w kwocie 333 187,53 zł);
- dzierżawa - w kwocie 76 533,82 zł;
- koszty sądowe, koszty upomnień - w kwocie 76 065,69 zł;
- najem - w kwocie 1 179 536,78 zł;
- noty 40 euro - w kwocie 176,05 zł;
- noty za bezumowne korzystanie z gruntu - w kwocie 358,89 zł;
- odpłatne nabycie prawa własności 5% - w kwocie 141 835,01 zł;
- odszkodowania za przejęte nieruchomości - w kwocie 270 397,81 zł;
- opłata dodatkowa - w kwocie 7 552 946,51 zł;
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa - w kwocie 5 113 516,00 zł;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - w kwocie 223 086,01 zł;
- przekształcenie z mocy prawa gruntów Skarbu Państwa - w kwocie 788 858,89 zł;
- rekompensata - koszty odzyskiwania należności - w kwocie 6 944,98 zł;
- sprzedaż lokalu i gruntu - w kwocie 90 525,75 zł;
- trwały zarząd - w kwocie 744,51 zł;
- ustanowienie służebności, udostępnienie terenu - w kwocie 21 856,88 zł;
- współwłasności - w kwocie 610 604,34 zł;

- opłata z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa - w kwocie 45 186,56 zł;
- udostępnienie urządzeń, pali cumowniczych - w kwocie 10 007,64 zł;
- odsetki – w kwocie 17 050 062,81 zł.

Przyczynami powstawania zaległości w wykonaniu dochodów budżetu Państwa były głównie:

- brak wpłat od kontrahentów lub nieterminowe wpłaty, w tym: opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa; spowodowane to było między innymi pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej zarówno gospodarstw domowych, jak i przedsiębiorstw w związku z istniejącym od marca 2020 roku stanem pandemii COVID-19;
- stawianie dłużników w stan upadłości lub likwidacji, zgony dłużników.

Wykaz czynności podejmowanych w związku z powstałymi zaległościami, celem ich likwidacji podejmowanych przez:

- Wydział Podatków i Opłat UMK
  - wysłanie wezwań do zapłaty - 18 094;
  - wysłanie upomnień – 8;
  - wysłanie zestawień niezapłaconych należności dla zaległości poniżej 10 zł;
  - sporządzenie wykazów dłużników i przesyłanie do Wydziału Egzekucji Administracyjnej i Windykacji;
- Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
  - wysłanie łącznie 35 wezwań do zapłaty do dłużników korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa;
  - wniesienie do sądu 12 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 100 355,44 zł oraz 3 pozwów o eksmisję z lokalu w związku z zaległościami.  
W omawianym okresie 5 wyroków sądowych w sprawie o zapłatę na łączną kwotę 28 938,15 zł otrzymało klauzulę prawomocności. W 2021 roku skierowano do komornika 2 wnioski na łączną kwotę 12 483 zł o wszczęcie egzekucji o zapłatę.
- Zarząd Dróg Miasta Krakowa
  - przygotowanie i wysłanie kolejnych wezwań do zapłaty;
  - rozpatrzenie wniosku dłużnika o obniżenie czynszu w oparciu o art. 700 k.c. w związku z COVID-19 i wystawienie (rozliczenie) faktur korygujących z tym związanych;
  - przygotowanie spraw do działu prawnego celem egzekucji na drodze sądowej;
- Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
  - prowadzenie spraw sądowych, przekazanie nakazów zapłaty do komornika i syndyka;
- Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
  - wysłanie wezwań do zapłaty do dłużników, w tym przedsądowych wezwań do zapłaty;
- Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji UMK prowadził postępowania windykacyjne w stosunku do 9 556 dłużników Skarbu Państwa, natomiast wobec 6 279 dłużników wszczęto nowe postępowania. Przeprowadzone czynności skutkowały wpłatami należnych kwot w 5 257 sprawach, w tym 1 766 dłużników uregulowało zobowiązanie w całości. Łączna kwota uzyskana w wyniku działań windykacyjnych podjętych w 2021 r. wynosi 13 057 516,44 zł.

Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji UMK realizując zadanie „windykacja należności cywilnoprawnych”, w zakresie wierzytelności Skarbu Państwa, zrealizował m.in. następujące czynności:

- wystosowano 6 536 przedsądowych wezwań do zapłaty;
- wszczęto 315 postępowań mających na celu skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego;
- wszczęto 209 postępowań egzekucyjnych.

POWIAT	DOCHODY - za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.						
	Dział 700 rozdział 70005						
	dochód netto	% udziału	dochód powiatu	dochód Skarbu Państwa		zaległości w części należnej budżetowi państwa	
				ogółem	wykazany w RB 27ZZ	bieżące	z lat ubiegłych
<b>Obsługa prawa użytkownika wieczystego</b>	<b>126 427 054,26</b>		<b>31 606 763,57</b>	<b>94 820 290,69</b>	<b>94 820 290,69</b>	<b>1 432 383,94</b>	<b>3 681 132,06</b>
w tym:							
pierwsza opłata	0,00	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opłaty roczne	126 427 054,26	25%	31 606 763,57	94 820 290,69	94 820 290,69	1 432 383,94	3 681 132,06
<b>Zarządzanie nieruchomościami</b>	<b>2 038 626,50</b>		<b>497 841,14</b>	<b>1 540 785,36</b>	<b>1 540 785,36</b>	<b>106 517,05</b>	<b>1 761 063,79</b>
w tym:							
dzierżawa	429 878,88	25%	107 469,64	322 409,24	322 409,24	28 417,79	48 116,03
dzierżawa	59 077,45	5%	2 953,95	56 123,50	56 123,50	161,39	0,00
najem	1 253 752,61	25%	313 438,15	940 314,46	940 314,46	24 394,49	1 155 142,29
współwłasności	50 894,63	25%	12 723,66	38 170,97	38 170,97	52 798,87	557 805,47
użytkowanie	23 394,80	25%	5 848,71	17 546,09	17 546,09	0,00	0,00
trwały zarząd	221 628,13	25%	55 407,03	166 221,10	166 221,10	744,51	0,00
<b>Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>15 872 454,52</b>		<b>3 968 113,63</b>	<b>11 904 340,89</b>	<b>11 904 340,89</b>	<b>394 376,83</b>	<b>708 093,82</b>
w tym:							
sprzedaż	553 881,68	25%	138 470,42	415 411,26	415 411,26	0,00	90 525,75
przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności	15 318 572,84	25%	3 829 643,21	11 488 929,63	11 488 929,63	394 376,83	617 568,07
<b>Inne</b>	<b>8 720 382,63</b>		<b>561 346,47</b>	<b>8 159 036,16</b>	<b>8 159 036,16</b>	<b>1 677 001,00</b>	<b>24 792 090,43</b>
w tym:							
odsetki 1 (25% potrąceń)	622 544,57	25%	155 635,82	466 908,75	466 908,75	399 338,79	3 415 312,36
odsetki 2 (5% potrąceń)	127 900,69	5%	6 395,03	121 505,66	121 505,66	518 653,69	12 716 757,97
bezumowne korzystanie	83 453,11	5%	4 172,66	79 280,45	79 280,45	530 226,24	475 186,78
bezumowne korzystanie, rekompensata 40 Euro	48 058,54	5%	2 402,92	45 655,62	45 655,62	93 573,36	239 614,17
odszkodowania	758 776,00	5%	37 938,80	720 837,20	720 837,20	0,00	270 397,81
udostępnienie nieruchomości	0,00	5%	0,00	0,00	0,00	0,00	9 846,25
służebności	2 268 248,67	5%	113 412,43	2 154 836,24	2 154 836,24	0,00	21 856,88
inne (zmiana prawa użyt. wieczyst., zniesienie współwł., pozostałe dochody, koszty post. sądowego, koszty rekompensaty, opłata dod., hipoteka)	4 797 271,22	5%	239 863,56	4 557 407,66	4 557 407,66	134 261,27	7 629 352,48
inne (koszty sądowe, koszty egzekucyjne, )	6 027,23	5%	301,36	5 725,87	5 725,87	412,71	13 765,73
inne: kary 40 euro	3 994,43	5%	199,74	3 794,69	3 794,69	176,05	0,00
inne: kary bezumowne	3 083,77	25%	768,05	2 315,72	2 315,72	358,89	0,00
inne: drewno	1 024,40	25%	256,10	768,30	768,30	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>153 058 517,91</b>		<b>36 634 064,81</b>	<b>116 424 453,10</b>	<b>116 424 453,10</b>	<b>3 610 278,82</b>	<b>30 942 380,10</b>

## **WYDATKI**

Wydatki na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiaty:

- dział 700 *Gospodarka mieszkaniowa* rozdział 70005 *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*  
**§ 2110 Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat**

Plan 8 182 045,85 zł (w tym koszty obsługi zadań – w kwocie 3 392 465,29 zł)

Wykonanie 7 977 983,89 zł (w tym koszty obsługi zadań – w kwocie 3 392 465,29 zł)

Dotacja została wydatkowana na:

- bieżące utrzymanie 29 nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Skarbu Państwa (utrzymanie czystości, energia elektryczna pomieszczeń wspólnych, bieżąca konserwacja budynków oraz utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego, obowiązkowe przeglądy budynków, inwentaryzacja nieruchomości, inwentaryzacja zieleni wraz z projektem gospodarki sanitarnej, obsługa najemców) – w kwocie 178 699,09 zł;
- bieżące utrzymanie działek - w kwocie 105 791,38 zł;
- zaliczki eksploatacyjne i remontowe z tytułu udziału Skarbu Państwa w kosztach utrzymania 9 budynków wspólnotowych – w kwocie 65 649,11 zł;
- ubezpieczenie nieruchomości – w kwocie 19 318,01 zł;
- obsługa prawna i windykacyjna zasobu – w kwocie 28 357,53 zł;
- remonty budynków – w kwocie 729 858,27 zł;

W ramach ww. kwoty wydatkowanej na remonty budynków zrealizowano prace sfinansowane ze środków otrzymanych z rezerwy celowej budżetu Państwa:

Środki z rezerwy celowej (041/199) – kwota otrzymana: 273 803,61 zł, kwota wydatkowana 271 546,46 zł, środki zwrócone 2 257,15 zł.

Środki zostały przyznane na wykonanie prac zabezpieczających w zakresie zabytkowej struktury na nieruchomości przy ul. Nadbrzezie 6B w Krakowie.

W ramach otrzymanych środków kontynuowano prace zabezpieczające budynek inwentarski - dawne stajnie w dawnym zespole folwarcznym przy Pałacu Kirchmayerów przy ul. Nadbrzezie 6B w Krakowie Pleszowie. Prace te polegały na: usunięciu supremy ze stropu i miejscowej naprawie więźby dachowej oraz uzupełnieniu podparcia drewnianymi słupami konstrukcji więźby, spięciu kotwami dwóch narożników, przemurowaniu cegłą nadproży bramy wjazdowej i okien oraz fragmentów zniszczonych wątków ścian, uzupełnieniu dachówek w pokryciu, wykonanie odkrywek konstrukcyjnych na zewnątrz fundamentów.

Środki z rezerwy celowej (041/734) – kwota otrzymana 31 850,10 zł, kwota wydatkowa 31 758,40 zł, środki zwrócone 91,70 zł

Środki zostały przyznane na wykonanie robót dekarских oraz remont schodów zewnętrznych wraz z podestem w budynku przy ul. Kozienickiej 24 w Krakowie.

W ramach otrzymanych środków:

- wymieniono rynny na całym budynku;
  - wymieniono rury spustowe;
  - wykonano remont komina ponad dachem;
  - doszczelniono pokrycie dachowe wraz z wymianą farmerów (zlikwidowano miejsca przecieków);
  - wyremontowano zewnętrzny bieg schodowy z podestem (na całość ułożono płomieniowane płytki granitowe).
- comiesięczne zaliczki na pokrycie:
- kosztów eksploatacji dla nieruchomości w Krakowie przy ul. Szewskiej 10, Jagiellońskiej 7 i 7a, w której Skarb Państwa jest współwłaścicielem w 1/36 części – w kwocie 9 475,17 zł;
  - eksploatacji dla nieruchomości w Krakowie przy ul. św. Kingi 12 - w kwocie 1 511,13 zł;
  - fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. św. Kingi 12 - w kwocie 895,44 zł;

Przedmiotowe nieruchomości objęte są zarządem sądowym, a wprowadzenie przez zarządców comiesięcznych zaliczek jest sposobem na pozyskanie środków na pokrycie kosztów utrzymania i niezbędne remonty wobec sygnalizowanych trudności w pozyskiwaniu ich od wszystkich współwłaścicieli.

- uporządkowanie i zabezpieczenie nieruchomości Skarbu Państwa zlokalizowanej przy ul. Żywieckiej Bocznej - w kwocie 19 500,00 zł;
- regulację stanów prawnych nieruchomości (środki z rezerwy celowej) - w kwocie 460 839,00 zł, z czego środki w wysokości:

- 98 495,00 zł pochodzące z rezerwy celowej (041/052) zostały wydatkowane na sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej do regulacji stanu prawnego nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Kraków dla 27 działek, w ramach zawartych umów nr: W/I/1428/GD/40/2021 z dnia 18.05.2021 r. oraz W/I/1870/GD/47/2021 z dnia 25.06.2021 r.;

- 53 650,00 zł na prace geodezyjne zlecone w ramach umowy nr W/I/1431/EM/1/2021 z dnia 19.05.2021 r. (w tym środki z rezerwy celowej (041/052) - 35 000,00 zł i dotacji celowej 18 650 zł).

Na podstawie ww. umowy w ramach dotacji celowej została sporządzona dokumentacja geodezyjno-prawna dla 16 działek (dokumentacja do rozdzielenia połączonych ciał hipotecznych dla 3 działek oraz wykazy synchronizacyjne/korekta wykazów synchronizacyjnych dla 13 działek).

Środki z rezerwy celowej 041/052 w kwocie 35 000,00 zł zostały wydatkowane na prace związane z sporządzeniem dokumentacji geodezyjno-prawnej dla 14 działek (dokumentacja do rozdzielenia połączonych ciał hipotecznych dla 12 działek oraz wykazy synchronizacyjne dla 2 działek).

- 308 694,00 zł pochodzące z rezerwy celowej (041/052) zostały wydatkowane na realizację umowy nr ZZM/U/I/56/NG/461/2021 z dnia 29.07.2021 r. (z wykonawcą: G4 Geodezja sp. z o.o.);

Efektom rzeczowym przyznanej dotacji są zlecone czynności, które służą do regulacji stanu prawnego nieruchomości. Efektem końcowym będzie założenie ksiąg wieczystych oraz wyznaczenie linii brzegu, która ma na celu określenie nieruchomości pozostających poza terenem wód płynących, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa jako zadanie zlecone, przekazując jednocześnie zarząd nad pozostałą częścią zajęta pod wodą płynącą pod zarząd RZGW.

Wykorzystanie nie w pełni przyznanych środków z rezerwy celowej spowodowane było tym, że po wykonaniu czynności formalno-technicznych okazało się, że część działek wymaga wykonania dodatkowych czynności związanych z rozdzieleniem obcych ciał hipotecznych. Część działek w wyniku analizy stanu prawnego należy do osób fizycznych i na nich odstąpiono od dalszych czynności a niektóre działki po wykonaniu pomiaru linii brzegu znalazły się poza wodą płynącą w całości i odstąpiono od dalszego procedowania ustalania linii brzegu dla nich. Ponadto, z uwagi na fakt ograniczenia czytelni akt KW i LWH przy Sądzie Rejonowym wykonawca poinformował, że nie jest w stanie z powodów niezależnych od siebie wykonać wydzielenia obcych ciał hipotecznych dla wszystkich wymagających tego działek.

- dokumentację geodezyjną (opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego) – w kwocie 237,30 zł;
- opłaty sądowe - w kwocie 4 256,43 zł;
- opłaty egzekucyjne - w kwocie 31 266,85 zł;
- realizację umowy o udostępnianie informacji gospodarczych zawartej z Biurem Informacji Gospodarczej BIG InfoMonitor S.A - w kwocie 8 857,23 zł;
- uregulowanie kosztów postępowań sądowych administracyjnych - w kwocie 16 564,91 zł;
- zaliczkę na poczet opinii biegłego rzeczoznawcy ds. szacowania nieruchomości- w kwocie 1 500,00 zł;

- podatek leśny i od nieruchomości - w kwocie 219 754,64 zł;  
Plan budżetu na rok 2021 opracowany został głównie w oparciu o wykaz nieruchomości opodatkowanych w roku 2020 przy uwzględnieniu stawek podatkowych uchwalonych na 2021 rok. Znaczna część działek podlegających opodatkowaniu w 2021 r. objęta była kartą kontową nr 5240, na którą zaplanowano kwotę 20 933,00 zł.  
Nadmienić należy, że na przedmiotowej karcie kontowej na koniec 2020 roku figurowała także nadpłata powstała w wyniku dokonania korekt za lata poprzednie (korekta zmniejszająca podatek z uwagi na zwolnienie podatkowe w zakresie zabytków). Przedmiotowa nadpłata spowodowała, że płatności bieżące w zakresie podatku od nieruchomości za działki objęte kartą kontową 5240 w roku 2021 były częściowo z niej pokrywane.  
W trakcie roku 2021 dokonano kolejnych korekt deklaracji dla karty kontowej 5240 obejmujących okres 2016 r. – 2021 r. (np. wprowadzenie nowych działek, zmiana na działkach dzierżawionych, komunalizacja, bezumowne korzystanie itp.). Rozliczenie istniejącej nadpłaty po złożonych ww. deklaracjach przez Wydział Podatków i Opłat nastąpiło ostatecznie w grudniu 2021 r..  
Mając powyższe na uwadze rozliczenie karty kontowej 5240 wykazało pokrycie części należności wynikających ze złożonych korekt w roku 2021 z istniejącej nadpłaty, co spowodowało z kolei, że przyznana dotacja na rok 2021 nie została w pełni wykorzystana.
- wykonanie operatów szacunkowych – w kwocie 572 116,73 zł:

Kwota	Ilość operatów	Cel wyceny	Uwagi
2 490 zł	7	udostępnianie nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ograniczenia swobody właściciela w wykonywaniu prawa własności w stosunku do gruntu, a także powstania zniszczeń związanych z realizacją inwestycji	Numer umowy W/I/158/GS/1/2021 z 22.01.2021 r.
5 727 zł	19	ustanowienia służebności przesyłu z przeznaczeniem pod budowę /eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej/	Numer umowy W/I/158/GS/1/2021 z 22.01.2021 r.
1 160 zł	4	określenie wartości rynkowej niezabudowanych nieruchomości gruntowych w celu ich sprzedaży w trybie przetargu	W/I/783/GS/19/2021 z 16.03.2021 r.
4 640 zł	8	przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	W/I/783/GS/19/2021 z 16.03.2021 r.
1 076 zł	4	utrata wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności gruntowej	W/I/1002/GS/22/2021 z 13.04.2021 r.
3 190 zł	11	zbycie w drodze bezprzetargowej zgodnie z przepisami art. 37 ust. 2 oraz art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 oraz art. 231 k.c.	W/I/1192/GS/25/2021 z 30.04.2021 r.

2 190 zł	1	określenie wartości rynkowej nieruchomości (grunt i budynki) dla celów zbycia (ul. Mrozowa)	W/I/1747/GS/35/2021 z 14.06.2021 r.
18 000 zł	30	ustalenie opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ustalenia wysokości opłaty przekształceniowej na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	W/I/1910/GS/39/2021 z 28.06.2021 r.
3 800 zł	2	określenie prawa własności nieruchomości zabudowanej celem ustalenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (wartość gruntu oraz zabudowy)	W/I/3002/GS/60/2021 z 23.11.2021
115 218 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	586	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2130/GS/41/2021 z 17.08.2021 r.
1 800 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	3	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2150/GS/42/2021 z 10.08.2021 r.
45 650 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	83	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2474/GS/50/2021 z 7.09.2021 r.
63 640 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	188	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2400/GS/47/2021 z 30.08.2021 r.
19 760 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	76	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2362/GS/46/2021 z 27.08.2021 r.
13 300 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	38	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2831/GS/55/2021 z 25.10.2021 r.
55 810 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	129	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2784/GS/53/2021 z 25.10.2021 r.
148 209 zł <i>rezerwa celowa</i> 041/052	342	aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego	W/I/2911/GS/56/2021 z 05.11.2021 r.
1 633,33 zł	6	określenie wartości rynkowej prawa własności (wraz z ewentualnymi składnikami roślinnymi i budowlanymi) dla nieruchomości: wydzielonych pod drogi publiczne wg stanu na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości w celu wypłaty odszkodowania w trybie art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. – o gospodarce nieruchomościami	W/I/987/GS/21/2021 z 12.04.2021 r.



4 200 zł	12	określenie wartości rynkowej prawa własności (wraz z ewentualnymi składnikami roślinnymi i budowlanymi) dla nieruchomości: zajętych pod drogi publiczne i przejętych z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania, w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną	W/I/987/GS/21/2021 z 12.04.2021 r.
900 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa w trybie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1985 r., Nr 22, poz. 99)/rejon ul. Kosocicka i ul. Alberta Schweitzera/	W/I/1684/GS/32/2021 z 7.06.2021 r.
520 zł / kara umowna 130 zł/	1	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną i przejętej z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Gminę Miejską Kraków, w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną /ul. Nad Zalewem/	W/I/1685/GS/33/2021 z 7.06.2021 r.
738 zł	1	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną i przejętej z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Gminę Miejską Kraków, w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania, w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną /ul. Józefa Korzeniowskiego/	W/I/1753/GS/38/2021 z 14.06.2021 r.
1 000 zł	1	ustalenie i wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami	W/I/2150/GS/42/2021 z 10.08.2021 r.
1 300 zł	1	ustalenie odszkodowania w postępowaniu administracyjnym na podstawie art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami	W/I/2786/GS/54/2021 z 18.10.2021 r.

1 500 zł	1	określenie wysokości zmniejszenia wartości działek w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości dokonany na mocy decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami w celu realizacji przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o. z siedzibą w Balicach inwestycji określonej ostateczną decyzją nr AU-2/7331/2960/10 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	W/I/3116/GS/61/2021 z 1.12.2021 r.
23 730 zł	70	określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji	W/I/1337/GS/27/2021 z 11.05.2021 r.
2 370 zł	3	określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych (tj. prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych) wraz z częściami składowymi, nabytych z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – wg. stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji	W/I/1235/GS/26/2021 z dn. 05.05.2021 r.
3 440 zł	8	ustalenie odszkodowania (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ul. Jakubowskiego, ul. Kostaneckiego/	W/I/2297/GS/45/2021 z 16.08.2021 r.  w tym rezerwa celowa nr 041/052 kwota 5250 zł
3 010 zł	7	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) /ul. Buszka/	

22 115,40 zł rezerwa celowa 041/733	58	ustalenie odszkodowanie (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) / KST III Górka Narodowa, ul. Lasówka/	W/I/2951/GS/57/2021 z 15.11.2021 r
-------------------------------------------	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

- ogłoszenia w prasie - w kwocie 1 198,88 zł;
- koszty postępowań sądowych - w kwocie 48 244,09 zł;
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Miejskiej Kraków przez Skarb Państwa - w kwocie 14 536,98 zł;
- wypłatę odszkodowań - w kwocie 2 004 914,32 zł;
- odsetki - w kwocie 740,85 zł;
- inne wydatki (m.in usługi notarialne) - w kwocie 130,26 zł;
- prace geodezyjne i opracowania geodezyjne - w kwocie 41 305,00 zł;

Przedmiot	Ilość	Kwota
Opłaty za udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	53	3 875zł
Podział geodezyjny działek wraz ze wstępnym projektem podziału:	5	5 850 zł
Wznowienie znaków granicznych, ustalenie granic lub wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych uprzednio w operacie ewidencji gruntów dla działek do dziesięciu punktów lub znaków granicznych do wznowienia lub wyznaczenia	3	4 050 zł
Regulacja stanu prawnego - wydzielenie odrębnego ciała hipotecznego z działki ewidencyjnej	2	4 800 zł
Wydanie opinii dotyczącej możliwości podziału nieruchomości zabudowanej budynkiem (w postępowaniu o zwrot nieruchomości)	1	700 zł
Okazanie na gruncie położenia punktów granicznych wyłączonej nieruchomości do dziesięciu punktów	1	750 zł
Mapa stanu prawnego nieruchomości - z określeniem oznaczenia i powierzchni nieruchomości wyłączonej na mapie ewidencyjnej	4	2 720 zł
Podział geodezyjny działek w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 136 ust. 3 u.g.n.	4	4 350 zł
Wykaz zmian gruntowych do ujawnienia zmian oznaczeń w księdze wieczystej	2	1500 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną	13	7 670 zł
Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną wraz z badaniem ksiąg wieczystych	7	5 040 zł
RAZEM		41 305 zł

#### **WYDATKI - KOSZTY OBSŁUGI ZADAŃ**

- dział 700 *Gospodarka mieszkaniowa* rozdział 70005 *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*  
§ 2110 *Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat*

Plan 3 392 465,29 zł

Wykonanie 3 392 465,29zł

Rodzaj wydatków jakie zostały pokryte ze środków dotacji i rezerwy celowej na koszty obsługi zadań w 2021 r.:

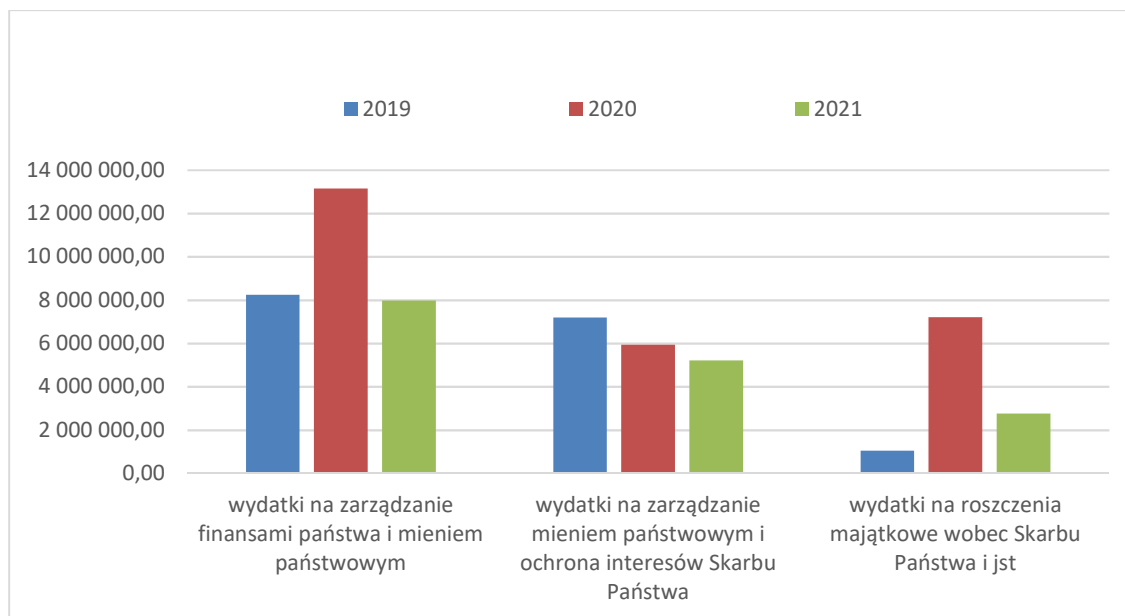
DZ.	Rozdz.	§	Rodzaj wydatku	Kwota wydatku
700	70005	401	Wynagrodzenia osobowe pracowników	2 581 000,00
700	70005	404	Dodatkowe wynagrodzenie roczne	150 000,00
700	70005	411	Składki na ubezpieczenia społeczne	469 495,00
700	70005	412	Składki na Fundusz Pracy	63 940,00
700	70005	444	Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	104 285,00
700	70005	471	Wpłaty na PPK finansowane przez podmiot zatrudniający	23 745,29
<b>RAZEM</b>				<b>3 392 465,29</b>

Środki z rezerwy celowej (047/730) przyznane na 2021 r. wynosiły 1 811 465,29 zł.

Porównanie wydatków z trzech ostatnich lat przedstawia się następująco:

LP	Nazwa funkcji/zadania/ podzadania/ działania	Klasyfikacja budżetowa	TABELA DO ANALIZY Z WYKONANIA BUDŻETU 2019 - 2021		
			WYDATKI		
			Rozdział	2019	2020
1	2	3	4	5	6
4.	Zarządzanie finansami państwa i mieniem państwowym	70005	8 242 695,94	13 150 544,90	7 977 983,89
4.4.	Zarządzanie mieniem państwowym i ochrona interesów Skarbu Państwa	70005	7 201 273,00	5 941 574,90	5 213 025,39
4.4.1.	Zarządzanie mieniem państwowym	70005	7 201 273,00	5 941 574,90	5 213 025,39
4.4.1.3.	Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jednostki samorządu terytorialnego	70005	6 533 751,66	5 079 636,09	4 293 346,94
4.4.1.4.	Regulacja stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych	70005	667 521,34	861 938,81	919 678,45
4.5.	Roszczenia majątkowe wobec Skarbu Państwa i jst	70005	1 041 422,94	7 208 970,00	2 764 958,5
4.5.1.	Roszczenia majątkowe wobec Skarbu Państwa i jst	70005	1 041 422,94	7 208 970,00	2 764 958,5
4.5.1.2.	Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i jst	70005	1 041 422,94	7 208 970,00	2 764 958,5

Źródło: opracowanie własne



Źródło: opracowanie własne

#### 4.2 Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Odnosząc się do prognozy wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz prognozy ich udostępnienia należy wskazać, iż nieruchomości Skarbu Państwa wchodzące w skład zasobu mogą być wykorzystane na cele publiczne, w tym cele rozwojowe Gminy Miejskiej Kraków, zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także na cele komercyjne.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Przewiduje się również przekazywanie nieruchomości w formie darowizny, w formie zamian, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd oraz jego wygaśnięcie.

Szczegółowe dane dotyczące planowanych działań związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu przedstawione zostały w tabeli będącej załącznik nr 3 do niniejszego dokumentu. Przykładowo można wymienić, że planowane do zbycia w drodze darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Kraków są nieruchomości przy ul. Urzędniczej/Park Młynówka Królewska/Raławicka w Krakowie (dz. nr 6/14 obr. 4 jedn. ew. Kraków-Krowodrza), czy przy ul. Koziej/Grochowej w Krakowie (dz. nr 219/11 obr. 28 jedn. ew. Kraków-Podgórze) oraz inne m.in. na rzecz Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie. W trybie bezprzetargowym planuje się zbyć nieruchomości m.in. na dopełnienie (tj. w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej), w sytuacji, kiedy nieruchomość nie może zostać samodzielnie w sposób efektywny zagospodarowana. Prowadzone są również postępowania administracyjne w sprawach z zakresu trwałego zarządu – m. in. w sprawie przekazania prawa trwałego zarządu między Archiwum Narodowym w Krakowie a Prokuraturą Regionalną.

Wszelkie czynności i działania podejmowane w związku z obrotem nieruchomościami uzależnione są w pierwszej kolejności od zgody na rozdysponowanie udzielonej przez

Wojewodę oraz od wysokości zabezpieczonych środków finansowych przyznawanych w ramach dotacji.

W tym miejscu należy również zaznaczyć, że w ramach inwestycji strategicznych planowanych, czy już prowadzonych przez powołane do tego miejskie jednostki organizacyjne również pojawiają się nieruchomości Skarbu Państwa, niejednokrotnie wyłączone z obrotu na podstawie obowiązujących przepisów prawa materialnego zarówno uszczuplających zasób nieruchomości Skarbu Państwa, jak i na mocy specustaw nabywanych przez Skarb Państwa.

Podstawą realizacji zadań Zarządu Dróg Miasta Krakowa, także w zakresie gruntów Skarbu Państwa znajdujących się w pasie drogowym dróg publicznych, jest ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zgodnie z art. 20 ustawy do zarządcy drogi należy w szczególności:

- 1) opracowywanie projektów planów rozwoju sieci drogowej oraz bieżące informowanie o tych planach organów właściwych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) opracowywanie projektów planów finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) pełnienie funkcji inwestora;
- 4) utrzymanie nawierzchni drogi, chodników, drogowych obiektów inżynierskich, urządzeń zabezpieczających ruch i innych urządzeń związanych z drogą, z wyjątkiem części pasa drogowego, o których mowa w art. 20f pkt 2;
- 5) realizacja zadań w zakresie inżynierii ruchu;
- 6) wykonywanie robót interwencyjnych, robót utrzymaniowych i zabezpieczających;
- 7) nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Nieruchomości Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa wykorzystywane są przede wszystkim w celu realizacji zapisów ustawy o drogach publicznych i z założenia przeznaczone są na realizację i utrzymanie infrastruktury drogowej. Na nieruchomościach Skarbu Państwa (oraz Gminy Miejskiej Kraków) planowane są inwestycje o znaczeniu strategicznym, dotyczące układów komunikacyjnych Gminy Miejskiej Kraków. Jako najważniejsze planowane i realizowane inwestycje ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej należy wskazać:

#### **1. Budowa linii tramwajowej KST, etap IV (ul. Meissnera - Mistrzejowice)**

Budowa linii do Mistrzejowic to duża inwestycja transportowa realizowana w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Projekt zakłada budowę linii tramwajowej o długości ok. 4,5 km podwójnego toru wraz z siecią trakcyjną, przystankami, towarzyszącą infrastrukturą techniczną (podstacja, sterowanie ruchem, informacja pasażerska itp.) Ponadto wybudowana zostanie linia tramwajowa w ciągu ul. Lema na długości ok. 1,0 km pojedynczego toru wraz z niezbędną przebudową układu drogowego i infrastrukturą towarzyszącą, stanowiącą przedłużenie linii tramwajowej KST IV.

#### **2. Budowa Trasy Zwierzynieckiej i Pychowickiej (węzeł „Ofiar Katynia” - węzeł „Ruczaj”)**

##### **Budowa Trasy Zwierzynieckiej:**

Budowa ulicy głównej przyspieszonej GP 2 x 3 (dwie jezdnie po trzy pasy ruchu) o długości ok. 4,65 km, w tym: budowa tunelu drogowego - dwukomorowego o długości ok. 2,4 km wraz z infrastrukturą, budowa węzłów drogowych (zapewniających bezkolizyjne przeprowadzenie ruchu kołowego na ciągu III Obwodnicy):

##### **Budowa Trasy Pychowickiej:**

Budowa ulicy głównej przyspieszonej GP 2 x 3 (dwie jezdnie po trzy pasy ruchu), stanowiącej połączenie ul. Nowej Księcia Józefa z ul. Grota-Roweckiego o długości ok. 2,1

km, w tym: budowa mostu na rzece Wiśle o długości 0,384 km, budowa węzłów drogowych zapewniających bezkolizyjne przeprowadzenie ruchu kołowego na ciągu III obwodnicy.

3. **Rozbudowa ul. Igołomskiej w Krakowie**  
Rozbudowa ulicy do klasy G 2 x 2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu) na odcinku od ul. Giedroycia do granicy miasta o długości ok. 8,4 km, w tym: przebudowa istniejącej jezdni i dobudowa drugiej jezdni, modernizacja torowiska tramwajowego na odcinku od zakresu decyzji ZRID do pętli tramwajowej Pleszów na długości 3 630 m pojedynczego toru.
4. **Budowa ul. Iwaszki**  
Budowa ulicy klasy Z o długości ok. 1,2 km i szerokości jezdni 7 m oraz o przekroju 1 x 2, wraz z budową wiaduktu nad torami kolejowymi, budową chodników, budową nowych i przebudową istniejących skrzyżowań, budową i przebudową infrastruktury technicznej, budową przystanków transportu zbiorowego.
5. **Rozbudowa ul. Gen. Okulickiego wraz z budową połączenia drogowego z Rondem Piastowskim i przebudową Ronda Piastowskiego**  
W 2019 r. została opracowana koncepcja rozbudowy ul. Okulickiego. Aktualnie trwa opracowanie materiałów do złożenia wniosku o wydanie decyzji o ŚU dla rozbudowy ulicy Gen. Okulickiego na odcinku od węzła „Mistrzejowice” do węzła „Kraków Mistrzejowice” do ulicy klasy głównej przyspieszonej GP 2 x 2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu) o długości ok. 2,5 km, polegająca na dobudowaniu drugiej jezdni, przebudowie infrastruktury technicznej i oświetlenia.
6. **Budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z parkingiem P&R Bronowice oraz terminalem autobusowym (ZIT) o łącznej kubaturze ok. 47 200 m<sup>3</sup>, obejmująca zakresem rzeczowym: budowę dworca autobusowego komunikacji miejskiej i aglomeracyjnej, budowę parkingu w systemie Park & Ride dla samochodów osobowych nad dworcem autobusowym, budowę ciągów pieszych i rowerowych (parking dla rowerów „Bike & Ride”), budowę stacji ładowania autobusów (2) i samochodów (4), wind (3) i infrastruktury towarzyszącej.**
7. **Przebudowa ul. Podgórkki od ul. Soboniowickiej do ul. Wyrwy** na długości ok 460 m, wraz z budową chodników, przebudową skrzyżowań, budową kanalizacji opadowej, oświetleniem oraz przekładki kolidującego uzbrojenia.
8. **Rozbudowa ul. Kozienickiej** jako drogi gminnej lokalnej o dł. ok. 1 230 m o szer. jezdni 6 m z obustronnym chodnikiem o szer. 2 m – dokumentacja projektowa.
9. **Budowa ścieżki rowerowej wzdłuż al. 29 Listopada od ul. Żelaznej do ul. Woronicza w Krakowie - etap II strona wschodnia** na odcinku ok. 1,4 km.
10. **Budowa ścieżki rowerowej na odcinkach: od Klasztoru Sióstr Norbertanek do istniejącego odcinka ścieżki przy Moście Zwierzynieckim, od ul. Wioślarskiej do ul. Jodłowej oraz od ul. Mirowskiej do granicy miasta Krakowa (ZIT) o długości 2 900 m, o szerokości ok 2,5 m.**
11. **Budowa ścieżki rowerowej od ul. Powstańców wzdłuż ulic Strzelców i Lublańskiej do estakady wraz z dostosowaniem tunelu łączącego ulice Brogi - Rakowicka do ruchu rowerowego w Krakowie (ZIT) o dł. 1 600 m, szer. 2,5 m wraz z chodnikiem o szer. 2 m.**

Zarząd Inwestycji Miejskich zajmuje się na różnych etapach następującymi inwestycjami prowadzonymi lub planowanymi również na nieruchomościach Skarbu Państwa:

12. Rozbudowa ul. Zakopiańskiej wraz z przebudowa z ul. Ważewskiego – etap dokumentacji projektowej
13. Budowa Trasy Wolbromskiej (odcinek od ul. Pachonńskiego do granic administracyjnych Miasta Krakowa) - etap dokumentacji projektowej.
14. Budowa Trasy Ciepłowniczej – koncepcja.
15. Budowa Trasy Nowobagrowej – koncepcja.
16. Rozbudowa ul. Kocmyrzowskiej – etap koncepcji i dokumentacji.
17. Rozbudowa al.29 Listopada - (odc. ul. Opolska - granica miasta) – realizowana.

18. Budowa linii tramwajowej Cichy Kącik - Azory – koncepcja.
19. Budowa linii tramwajowej KST, etap III (os. Krowodrza Górka -Górka Narodowa) wraz z budową dwupoziomowego skrzyżowania w ciągu ul. Opolskiej – realizowana.
20. Budowa linii tramwajowej KST - (os. Krowodrza Górka - Azory) – na etapie dokumentacji projektowej.
21. Rozbudowa ul. Bunscha i budowa ul. Humboldta wraz z budową linii tramwajowej – koncepcja.
22. Studium wykonalności budowy szybkiego, bezkolizyjnego transportu szynowego w Krakowie – koncepcja.
23. Rozbudowa ul. Klasztornej na odcinku od ul. Żaglowej do ronda przy moście Wandy – inwestycja realizowana.
24. Budowa kładki pieszo-rowerowej "Kazimierz - Ludwinów" – na etapie dokumentacji projektowej.
25. Budowa ul. 8 Pułku Ułanów – na etapie dokumentacji projektowej.
26. Budowa układu komunikacyjnego dla obsługi Szpitala Uniwersyteckiego w Prokocimiu – realizowana.
27. Budowa wiaduktu nad układem torowym w ciągu ul. Kąpielowej – koncepcja.

Zadania związane z zarządzaniem terenami zieleni położonymi na terenie Miasta Krakowa, stanowiącymi własność, współwłasność, będącymi w użytkowaniu wieczystym lub pozostającymi we władaniu Gminy Miejskiej Kraków albo Skarbu Państwa, takimi jak parki, parki rzeczne, zieleńce, skwery, bulwary, roślinność fortów Twierdzy Kraków, tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz innymi terenami zieleni urządzonej lub nieurządzonej, przeznaczonymi pod zieleń wraz ze znajdującymi się na tych terenach elementami małej architektury, nawierzchniami utwardzonymi, placami zabaw, ogrodami jordanowskimi oraz budynkami i innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi realizuje Zarząd Zieleni Miejskiej, który został powołany przez Radę Miasta Krakowa w 2015 r. Zarządzanie tymi terenami obejmuje nie tylko bieżące utrzymanie i pielęgnację zieleni wysokiej i niskiej z zachowaniem przyjętych standardów, ale także planowanie i projektowanie zieleni o charakterze urządzonej oraz planowanie i ochronę terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.

Kształtowanie systemu terenów zieleni i realizacja programów w zakresie utrzymania terenów zieleni i ochrony przyrody, poprawy estetyki i zagospodarowania rekreacyjnego Krakowa, odbywa się zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z polityką Gminy Miejskiej Kraków dotyczącą terenów zieleni oraz innymi programami określonymi przez dokumenty wyższego rzędu.

Zasadniczym dokumentem stanowiącym politykę Miasta w zakresie zarządzania i rozwoju terenów są *Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019 – 2030* (zarządzenie nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r.).

*Kierunki* jako opracowanie mają charakter koncepcyjny, perspektywiczny, wyprzedzający w stosunku do nowych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Celem tego opracowania jest określenie spójnej, planowej i długoterminowej polityki rozwoju terenów zieleni w Krakowie, przy uwzględnieniu m.in. następujących założeń:

- integracja rozproszonej struktury zieleni w ciągły system terenów powiązanych ciągami pieszo-rowerowymi i ciągami zieleni,
- zachowanie, rozwój i tworzenie nowych terenów zieleni spełniających potrzeby społeczne,
- ochrona zabytkowych terenów zieleni, ważnych dla jakości krajobrazu kulturowego,
- ochrona terenów cennych przyrodniczo,
- podniesienie standardów utrzymania, zakładania i pielęgnacji terenów zieleni,
- usprawnienie zarządzania terenami zieleni w Krakowie.

Koncepcja systemu terenów zieleni Krakowa, opiera się na dwóch filarach: terenach zieleni publicznej urządzonej (w ramach której również przewiduje się enklawy półnaturalne,



niekoszone, o bardziej „dzikim” charakterze) oraz terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej, częściowo urządzonej o charakterze półnaturalnym. System uzupełniają układy linearne stanowiące zielone ciągi (greenwaye) – publicznie dostępne tereny naturalne lub urządzone, o kształtowanym krajobrazie.

W *Kierunkach* wskazano także przestrzenie, w których istnieje zapotrzebowanie na zachowanie lub odtworzenie terenów zielonych, a działania związane z planowaniem przestrzennym i gospodarką zasobami gruntowymi winny zmierzać do zachowania, zagospodarowania, rewitalizacji oraz podejmowania także innych działań zmierzających do spełnienia potrzeb społecznych w tym zakresie.

Ponadto, zadaniem *Kierunków* jest umożliwienie planowania, przygotowania i realizacji inwestycji (w tym inwestycji priorytetowych określonych w tym dokumencie) w terenach zieleni, z ich odpowiednim przyporządkowaniem funkcjonalnym i przestrzennym, stosownie do potrzeb społecznych i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Ustalenia dokumentu powinny być podstawą do dokonywania zmian w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym i Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa oraz do planowania przyszłych budżetów Miasta w zakresie wydatków na zieleń, w tym wydatków związanych z wykupem gruntów.

W *Kierunkach* przeanalizowano dostępność do istniejących, urządzonych terenów zieleni publicznej o funkcji rekreacyjnej oraz lasów komunalnych i państwowych. Za Europejską Agencją Środowiska przyjęto, że dostęp do terenu zieleni oznacza zamieszkiwanie w odległości nie większej niż 300 m w linii prostej od publicznego terenu zieleni o funkcji rekreacyjnej, z którego można korzystać bezpłatnie, co odpowiada dystansowi do pokonania w czasie nie dłuższym niż 15 minut.

Według *Kierunków* w wyżej podanych strefach zamieszkuje ok. 65,4% mieszkańców Krakowa (wg sprawozdania z realizacji *Kierunków* według stanu na 31 grudnia 2021 r. ten odsetek wzrósł do 74,82%).

W *Kierunkach* zidentyfikowano dla poszczególnych jednostek urbanistycznych obszary istniejącego i przewidywanego deficytu, w których obecnie brakuje publicznych, rekreacyjnych terenów zieleni i jest tam prognozowany dalszy wzrost zapotrzebowania na tereny o takim charakterze w związku z kolejnymi inwestycjami. W tych obszarach należy zwracać szczególną uwagę, opracowując lub aktualizując plany miejscowe i planując zagospodarowanie terenów zieleni, na wyznaczenie nowych terenów zieleni. W razie braku miejsca pod takowe, należy wyznaczyć w tych dokumentach przestrzeń pod budowę ciągów pieszo-rowerowych, w celu zapewnienia łatwego, bezpiecznego dojścia/dojazdu rowerem do terenów zieleni o charakterze rekreacyjnym położonych w ich otoczeniu.

W celu ochrony przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności przeprowadzane są kontrole zagospodarowania gruntu. Każdorazowo w przypadku stwierdzenia bezprawnego korzystania przez podmioty nieuprawnione z nieruchomości Skarbu Państwa, podejmowane są czynności w celu wyeliminowaniu takiego stanu. W pierwszej kolejności ustalany jest podmiot zajmujący bezumownie nieruchomość. Następnie w celu doprowadzenia stanu prawnego do zgodności ze stanem faktycznym kierowane są do tych podmiotów pisma wzywające bądź do wydania nieruchomości i zaprzestania naruszeń, bądź do uregulowania kwestii korzystania z nieruchomości poprzez zawarcie umowy obligacyjnej (najczęściej jest to dzierżawa) albo w inny sposób – np. nabycie nieruchomości o ile jest to uzasadnione interesem Skarbu Państwa. W efekcie tych czynności najczęściej składane są wnioski o dzierżawę bądź zbycie zajmowanego terenu w trybie bezprzetargowym w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (tzw. dopełnienie). W sytuacji, w której podmiot zajmujący nie zaprzestanie korzystać z nieruchomości Skarbu Państwa i jednocześnie nie podejmie działań zmierzających do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego gruntu, kierowane są do właściwego sądu na podstawie art. 185 kodeksu postępowania cywilnego wnioski o zawezwanie samoistnych posiadaczy do próby ugodowej w sprawie wydania nieruchomości, a w dalszej kolejności powództwa windykacyjne o wydanie nieruchomości lub negatoryjne o zaprzestanie naruszeń na zasadzie art. 222 kodeksu cywilnego.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że powyższe działania podejmowane przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa wymagają zidentyfikowania nieruchomości będących w zarządzie jednostki oraz przede wszystkim dokonanie analizy sposobu zagospodarowania. Ze względu na znaczną ilość zarządzanych przez jednostkę nieruchomości analiza dokonywana jest w kontekście nieruchomości znajdujących się w obrębie konkretnych ciągów ulic (na określonym obszarze mogą występować nieruchomości będące własnością tak Gminy, jak i Skarbu Państwa). Przyjęcie takiej praktyki pozwala na zmniejszenie czasochłonności procesu i objęcie kontrolą większej ilości nieruchomości, bez różnicowania ze względu na stan własności. Analiza stanu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa w pierwszej kolejności jest dokonywana za pomocą Internetowego Serwera Danych Przestrzennych (ISDP) zasilanego danymi z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, który prowadzi Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny. W tym miejscu należy wskazać, że ujawnienie zagrożeń (zajęć) na podstawie ISDP nie przesądza o faktycznym bezumownym korzystaniu. W celu uprawdopodobnienia zagrożenia konieczne jest przeprowadzenie wizji w terenie, pozyskanie stanowiska strony, co do której istnieje podejrzenie, że bezumownie korzysta z nieruchomości Skarbu Państwa, pozyskanie archiwalnych dokumentów z zasobu geodezyjnego oraz kwerenda dostępnych dokumentów na poziomie Gminy Miejskiej Kraków i jednostki tj. ZDMK. Nieprecyzyjność pozyskanych na etapie czynności wyjaśniających dokumentów geodezyjnych niejednokrotnie czyni niezbędnym geodezyjne wyznaczenie granic. Proces przeciwdziałania skutkom bezumownego korzystania z nieruchomości ze względu na złożoność problemu jest procesem długotrwałym. Jak wspomniano wcześniej, analiza jest dokonywana w kontekście ciągów ulic bez różnicowania kwestii własności. Wyznaczenia granic pasa drogowego (determinuje to tryb administracyjny lub cywilny). Ponadto należy podkreślić, że specyfika nieruchomości pozostających w gestii Zarządu Dróg Miasta Krakowa wynikająca z faktu, iż większość tych nieruchomości może być zajęta pod pas drogowy dróg publicznych czyni koniecznym wyznaczenie granic pasa drogowego drogi publicznej na danym odcinku (co wydłuża tok postępowania) bowiem okoliczność ta wskazuje jaki tryb (tj. administracyjny lub cywilny) może być zastosowany w związku z ujawnionym nieuprawnionym korzystaniem z danej nieruchomości. Z tego też względu nie sposób określić w przesłanej przez Wojewodę tabeli planowanych kontroli w stosunku do konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa.

#### **4.3 Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu, nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz dochodów w latach 2022-2024**

##### **Wydatki**

Planowane wydatki oparte są na analizie wydatków z lat poprzednich, dotychczasowym doświadczeniu oraz przygotowywanym projekcie budżetu na 2022 rok (gospodarka nieruchomościami dział 700 rozdział 70005).

Informuję, iż odnośnie nieruchomości Skarbu Państwa planuje się wydatki na 2022 rok w łącznej wysokości **2 219 820,34 zł**, w tym:

- 1. 320 000 zł** z tytułu planowanych nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;  
Planowana na 2022 rok kwota wydatków na oszacowania zmiany wartości nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, celem dokonania aktualizacji opłat rocznych wynosi 320 000 zł. Planowane jest pozyskanie ok. 400 operatów dla celu aktualizacji opłat rocznych, z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Krakowa, zakładając, że jednostkowy koszt sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, celem ustalenia nowej opłaty wyniesie około 800 zł.
- 2. 738 868,35 zł** z tytułu kosztów administrowania nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Skarbu Państwa, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste oraz opłaty przekształceniowej;

Poniższe planowane wydatki administrowania nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Skarbu Państwa w łącznej kwocie 358 943,02 zł dotyczą 102 lokali mieszkalnych oraz 72 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 25 786,07 m<sup>2</sup>, a także 36 nieruchomości zabudowanych, w tym:

- 29 724,12 zł na eksploatację i administrację (m.in.: koszt wynagrodzenia zarządcy/administratora, utrzymanie czystości i zakup środków czystości, soli, opłaty i prowizje bakowe, drobne naprawy i bieżąca konserwacja itp.);
  - 30 460,79 zł na obowiązkowe przeglądy;
  - 21 969,84 zł na ubezpieczenie nieruchomości;
  - 13 757,27 zł na media;
  - 36 850 zł na bieżące utrzymanie nieruchomości;
  - 112 500 zł na konserwację oraz utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego;
  - 67 500 zł na zapłatę zobowiązań Skarbu Państwa wobec wspólnot, w których Skarb Państwa posiada udział;
  - 5 280 zł na energię elektryczną pomieszczeń wspólnych;
  - 28 500 zł na windykcję i obsługę prawną zasobu;
  - 12 000 zł na prace porządkowe, usuwanie śmieci, zabezpieczenia studzienek kanalizacyjnych, pielęgnacja zieleni, naprawa ogrodzenia;
  - 401 zł na zamieszczenie ogłoszenia o zamiarze oddania nieruchomości w dzierżawę (2 szt. x 200,49 zł);
  - 305 105,33 zł na działania związane z utrzymaniem czystości i zieleni dla 416 działek. Koszty utrzymania wyliczone na podstawie umów na utrzymanie zieleni niskiej obowiązujących do 30.11.2021 r. W chwili obecnej ZZM w Krakowie jest w trakcie przeprowadzania zamówienia na wyłonienie wykonawców na utrzymanie zieleni niskiej od 2022 r. Wobec powyższego koszty utrzymania działek Skarbu Państwa w 2022 r. mogą ulec zmianie z uwagi na wartości złożonych ofert przez Wykonawców w ww. zamówieniu i konieczna będzie korekta w tym zakresie;
  - 44 820,00 zł na działania związane z utrzymaniem działek leśnych dla 8 działek. W skład tej kwoty wejdą koszty opróżniania koszy - ok. 17 820,00 zł, koszty prac interwencyjnych - około 17 000,00 zł oraz do gruntów leśnych Skarbu Państwa, dla których brak jest dokumentacji urzędniowej - wykonanie Planu Urządzenia Lasu - koszt ok. 10 000 zł;
  - 30 000,00 zł na działania związane z utrzymaniem infrastruktury wodnej dla 7 działek. W skład tej kwoty wchodzi działania interwencyjne (śmieci, powalone drzewa, pielęgnacja zieleni, oznakowanie itp.).
3. **13 844,53 zł** na opłat z tytułu użytkowania wieczystego (Skarb Państwa użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiących własność gmin);  
W użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa pozostaje 10 nieruchomości gruntowych. Łączna wysokość opłat rocznych należnych za 2022 r. aktualnie wynosi 13 844,53 zł.
4. **1 984,46 zł** z tytułu opłaty jaka będzie należna w 2022 roku w odniesieniu do których Skarb Państwa otrzymał zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności;  
Skarb Państwa otrzymał zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do 3 nieruchomości gruntowych. Łączna wysokość opłat rocznych z tego tytułu należnych za 2022 r. wynosi 1 984,46 zł.
5. **238 473,00 zł** tytułu podatku leśnego i od nieruchomości;  
Kwota 238 473,00 oszacowana została na podstawie obowiązujących w bieżącym roku stawek podatku od nieruchomości, w tym:
- 57 992,93 zł z tytułu podatku od nieruchomości zabudowanych w łącznej wysokości;
  - 177 878,07 zł z tytułu podatku od nieruchomości niezabudowanych w łącznej wysokości;
  - 2 602,00 zł z tytułu podatku leśnego.

6. **734 200 zł** z tytułu regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa  
Planowany wydatek z ww. tytułu stanowi planowane wydatki związane z regulacją stanu prawnego 745-795 działek. Liczba ta może ulec zwiększeniu/zmniejszeniu, nie tylko w związku z zakończeniem postępowań lub wszczęciem nowych, ale również ze względu na zachodzące w ewidencji gruntów i budynków zmiany geodezyjne, np. podziały, a także ze względu na zmiany wynikające z podejmowanych przez organy prowadzące ustaleń dotyczących przedmiotu postępowania.  
Ponadto planuje się w 2022 r. objąć około 1620 działek i części działek regulacją prowadzącą do ochrony prawa własności Skarbu Państwa lub własności innych podmiotów, które wywodzą swoje prawo z własności Skarbu Państwa.
7. **102 900 zł** na niezbędne koszty związanych z postępowaniami z zakresu ustalania odszkodowań za nieruchomości zajęte czy też przejmowane pod drogi publiczne  
Środki finansowe są niezbędne w łącznej kwocie 102 900 zł między innymi na:  
Zlecenie wykonywania operatów szacunkowych nieruchomości na łączną kwotę w wysokości 90 500 zł celem dokonania:
- ustalenia wartości nieruchomości w prowadzonych postępowaniach wywłaszczeniowo-odszkodowawczych – kwota 30 500 zł (30 operatów za nieruchomości przejęte na podst. art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.) i art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz 40 operatów w postępowaniach o odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, z tytułu ograniczenia i przejęcia na podst. art. 37a ustawy z dnia 8.09.2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji PKP (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 146);
  - ustalenia odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363) –60 000 zł. (200 operatów szacunkowych przy cenie sporządzenia za operat ok. 300 zł);

Ponadto planuje się przeznaczyć środki finansowe na usługi poligraficzne, tłumaczenia usługi w Wydziale Geodezji (kopie map) oraz koszty sądowe – 3 400 zł oraz prace geodezyjne na kwotę - 9 000 zł zgodnie z poniższą tabelą:

LP.	Przedmiot zamówienia	Ilość sztuk	Planowa kwota w zł
1	Wznowienie znaków granicznych, ustalenie granic lub wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych uprzednio w operacie ewidencji gruntów dla działek do dziesięciu punktów lub znaków granicznych do wznowienia lub wyznaczenia	2	2 000 zł
2	Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną oraz porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną wraz z badaniem ksiąg wieczystych	10	7 000 zł

8. **16 350 zł** na koszty związane z postępowaniami z zakresu zwrotów nieruchomości wywłaszczonych;  
Środki finansowe są niezbędne w ramach działania „Zwroty wywłaszczonych nieruchomości” w łącznej kwocie **16 350 zł** na:

- wykonanie prac geodezyjnych na kwotę 13 550 zł zgodnie z poniższą tabelą:

	<b>Przedmiot zamówienia</b>	<b>Ilość sztuk</b>	<b>Planowana kwota w zł</b>
<b>1</b>	Wznowienie znaków granicznych, ustalenie granic lub wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych uprzednio w operacie ewidencji gruntów dla działek do dziesięciu punktów lub znaków granicznych do wznowienia lub wyznaczenia	1	<b>1 350 zł</b>
<b>2</b>	Wykaz zmian gruntowych do ujawnienia zmian oznaczeń w księdze wieczystej	1	<b>750 zł</b>
<b>3</b>	Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną	6	<b>3 540 zł</b>
<b>4</b>	Porównanie mapy katastralnej z mapą ewidencyjną wraz z badaniem ksiąg wieczystych	2	<b>1 440 zł</b>
<b>5</b>	Okazanie na gruncie położenia punktów granicznych wyłączonej nieruchomości do dziesięciu punktów	1	<b>750 zł</b>
<b>6</b>	Mapa stanu prawnego nieruchomości – z określeniem oznaczenia i powierzchni nieruchomości wyłączonej na mapie ewidencyjnej	2	<b>1 360 zł</b>
<b>7</b>	Kompilacja mapy ewidencyjnej z planem realizacyjnym będącym podstawą wyłączenia	1	<b>450 zł</b>
<b>8</b>	Podział geodezyjny działek w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 136 ust. 3 u.g.n. (4 podziały na 2 działki +1 dodatkowa)	4	<b>3 910 zł</b>

- usługi w Wydziale Geodezji /kopie map i inne wydatki - 800 zł;
- koszty postępowania sądowego – 2 000 zł

9. **3 200 zł** na niezbędne koszty związane z postępowaniami z zakresu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

Kwota niezbędna na działanie: „Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, zobowiązanie do udostępnienia nieruchomości, zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości” 3 200 zł w tym umieszczanie ogłoszeń prasowych w związku z prowadzonym działaniem: - 3 000 zł oraz ewentualne koszty sądowe 200 zł.

10. **50 000 zł** na sprawy z zakresu windykacji i egzekucji dłużników Skarbu Państwa

W zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa realizowane są zadania związane z windykacją należności, na które przeznaczona jest część dotacji w dziale 700 rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami na windykację (opłaty egzekucyjne, komornicze). Wskazana wyżej kwota konieczna jest do zapewnienia prawidłowości prowadzonych postępowań sądowych i egzekucyjnych oraz bieżącą obsługą gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie windykacji i egzekucji dłużników Skarbu Państwa.

W latach 2023-2024 przewiduje się podobny poziom wydatków w powyżej przedstawionym zakresie.

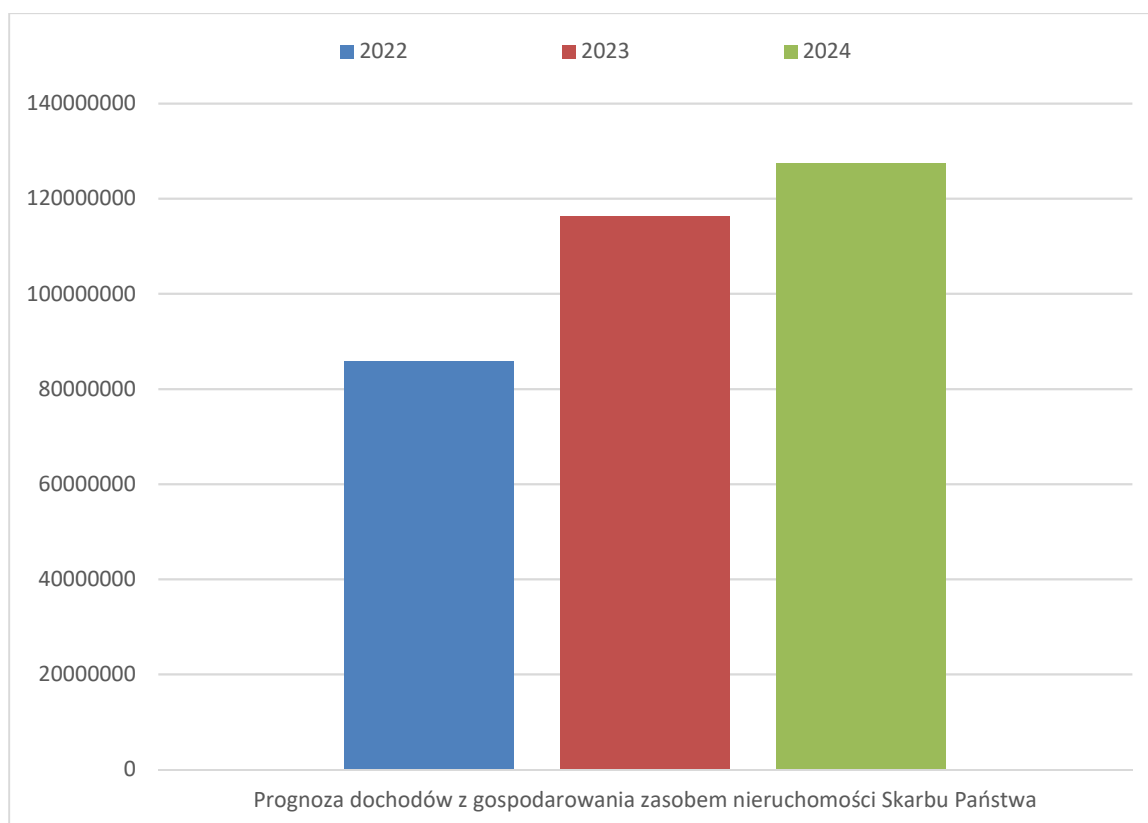
## Prognoza dochodów

Natomiast prognoza dochodów z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oszacowana na podstawie analizy danych z lat ubiegłych oraz podejmowanych i planowanych zamierzeń przedstawia się następująco.

### PROGNOZA DOCHODÓW Z GOSPODAROWANIA ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA LATA 2022–2024

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności	387 500,00	399 000,00	400 500,00
wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	75 000 000,00	105 000 000,00	116 250 000,00
koszty postępowania sądowego	22 000,00	24 000,00	26 000,00
koszty upomnień	1 000,00	1 000,00	1 000,00
dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze	540 220,00	553 220,00	566 220,00
dochody ze współwłasności Skarbu Państwa	35 000,00	40 000,00	43 000,00
czynsze lokali mieszkalnych	188 000,00	191 000,00	191 000,00
czynsze lokali użytkowych	756 000,00	786 000,00	810 000,00
czasowego udostępniania nieruchomości	56 000,00	30 000,00	30 000,00
wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	5 250 000,00	5 250 000,00	5 250 000,00
wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	3 000 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
sprzedaż złomu	100,00	100,00	100,00
sprzedaż drewna	3 000,00	3 000,00	3 000,00
odsetki od nieterminowych wpłat	260 000,00	290 000,00	320 000,00
bezumowne korzystanie	90 000,00	90 000,00	90 000,00
odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych	53 000,00	54 000,00	55 000,00
rekompensata 40 Euro	7 000,00	7 000,00	7 000,00
wpływy z różnych dochodów	60 000,00	-	-
udostępnienie i rezerwacja pali cumowniczych	47 000,00	47 000,00	47 000,00
<b>Razem</b>	<b>85 755 820,00</b>	<b>116 265 320,00</b>	<b>127 589 820,00</b>

Źródło: opracowanie własne



*Źródło: opracowanie własne*

Odnosząc się do prognozy wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz prognozy ich udostępnienia, a także prognozy wydatków związanych z udostępnianiem zasobu, należy wskazać, iż nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa mogą być przedmiotem obrotu. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem czy dzierżawę. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem oraz zgody wyrażonej przez Wojewodę).

Nieruchomości skarbowe zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne dla realizacji zadań publicznych, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej.

### **Przewidywany dochód – tryb przetargowy**

Prognozowanie dochodów Skarbu Państwa na lata 2022–2024 związanych ze zbyciem nieruchomości w drodze przetargu następuje w oparciu o analizę możliwości przygotowania do sprzedaży nieruchomości w zadanej perspektywie czasowej. W zależności od rodzaju nieruchomości realizacja przyjętych w prognozie założeń uwarunkowana jest niżej opisanymi czynnikami.

W przypadku nieruchomości gruntowych oraz nieruchomości zabudowanych – ich przeznaczenie do sprzedaży uzależnione jest od możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby inwestycyjne realizowane przez podmioty prywatne lub modernizacji bądź rozbudowy zbywanych obiektów budowlanych w kontekście:

- ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są dynamicznie uchwalane, zmieniane, uchylane;
- decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), których uzyskanie odbywa się w postępowaniu administracyjnym i które podlegają zaskarżeniu;
- pozwoleń i wytycznych konserwatorskich, które reglamentują dopuszczalną ingerencję w substancję budynku;
- przyjmowania lokalnych programów wyłączenia terenów budowlanych spod zabudowy ze względu na rozszerzanie obszarów zieleni, tworzenie stref rekreacji, zalesianie;
- przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne nie wynikające z wieloletnich planów inwestycyjnych, lecz na skutek bieżących potrzeb.

Na możliwość przeznaczenia nieruchomości do zbycia wpływają też zmiany legislacyjne oraz inne czynniki. Sprzedaż nieruchomości uzależniona jest ponadto od ewentualnego zgłoszenia roszczeń przez osoby trzecie. W przypadku podważenia tytułu prawnego podmiot publiczny ma ustawowy obowiązek zaniechania czynności zmierzających do zbycia nieruchomości.

Należy podkreślić iż zaplanowany dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości oparty został na dochodach z lat poprzednich oraz liczbie prowadzonych i niezakończonych spraw w 2022 roku.

#### **Przewidywany dochód – tryb bezprzetargowy**

Prognozowanie dochodów na okres obowiązywania niniejszego planu związanych z bezprzetargowym zbyciem nieruchomości w głównej mierze następuje w oparciu o analizę wpływów z umów dotyczących zbycia nieruchomości, zawartych w latach poprzednich. Uwzględniana jest również specyfika tego typu postępowań, które prowadzone są głównie na wniosek osoby zainteresowanej nabyciem. Okoliczność, iż nie można jednoznacznie zaplanować ilości wpływających wniosków, a także zawartych w ich następstwie umów, determinuje przyjęcie opisanego wyżej postępowania przy planowaniu dochodu.

Dodatkowo przy planowaniu dochodu uwzględniane są również prowadzone już postępowania (sprawy w toku), które ze względu na często skomplikowany charakter, czy też wymagające dokonywania dodatkowych analiz prawnych nie zostały ostatecznie zakończone. W wielu przypadkach kontynuacja postępowania w sprawie bezprzetargowego zbycia uzależniona jest od wcześniejszego rozstrzygnięcia innych toczących się względem nieruchomości postępowań sądowych (np. dot. zasiedzenia), czy też administracyjnych (m.in. komunalizacyjnych, dot. zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, rewindykacyjnych i innych). Planowanie wysokości dochodu oparte jest również na analizie rynku nieruchomości, który ma istotny wpływ na cenę zbywanych nieruchomości oraz w oparciu o planowanie i wykonanie dochodu na podstawie danych z minionych lat.

#### **Prognoza dochodów z tytułu sprzedaży udziałów Skarbu Państwa i zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących w części własność Skarbu Państwa.**

Wysokość zaplanowanych w okresie 2022–2024 dochodów z tytułu zniesienia współwłasności nieruchomości oraz sprzedaży udziałów Skarbu Państwa oszacowana została przede wszystkim na podstawie planowanych transakcji sprzedaży udziałów Skarbu Państwa, prowadzonych przed sądami powszechnymi postępowań sądowych o zniesienie współwłasności nieruchomości, w których spodziewane jest uzyskanie przez Skarb Państwa spłat i dopłat, a także wysokości dochodów uzyskiwanych w latach ubiegłych.



Wskazać należy, iż wysokość dochodów oraz wykonanie zaplanowanej prognozy z tytułu sprzedaży udziałów Skarbu Państwa i zniesienia współwłasności nieruchomości w głównej mierze uzależniona jest od akceptacji ceny i warunków sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości oraz od prawomocnych rozstrzygnięć sądów dokonujących zniesienia współwłasności.

Należy także uwzględnić i tę okoliczność, że Skarb Państwa jako współwłaściciel nieruchomości i strona postępowania sądowego nie ma wpływu (a jeśli ma to znikomy) na czas prowadzonych przed sądami postępowań oraz termin wydania prawomocnych orzeczeń kończących te postępowania.

### **Prognoza dochodów z dzierżawy**

Plan dochodów z tytułu dzierżawy oparty jest w głównej mierze na dochodach osiągniętych w ubiegłych latach i wynika z kontynuacji umów dzierżaw, które zawarte są na czas nieoznaczony. Dochód ten utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Na wysokość dochodu ma wpływ cel wydzierżawienia danej nieruchomości (wyższe dochody przy celach komercyjnych), jak również jej położenie w strefie, na które podzielone jest miasto. Dodatkowo planowana jest zmiana stawek czynszu dzierżawnego co ma również wpływ na przyszłe dochody.

Na wniosek zainteresowanych zawierane będą nowe umowy dzierżaw w trybie przetargowym i bezprzetargowym, jednakże trudno oszacować ile wniosków wpłynie i ile przeprowadzonych postępowań, w ramach których konieczne jest zgromadzenie stosownej dokumentacji, zakończy się zawarciem umów. Obecnie (poza jednym wyjątkiem – działka przy Bulwarze Wołyńskim) nie ma planów na przeprowadzenie przetargów lub zawarcie umów dzierżaw w trybie bezprzetargowym, które mogłyby znacząco wpłynąć na podniesie dochodów z dzierżawy. Natomiast na zmniejszenie dochodów z tytułu dzierżawy ma wpływ przeznaczenie wydzierżawionych nieruchomości pod inwestycje (drogi, parkingi, parki, inicjatywy lokalne mieszkańców itp.), zbywanie gruntów w trybie przetargowym i bezprzetargowym, co wiąże się z koniecznością rozwiązania obowiązujących umów. Uwzględniona musi być również możliwość wypowiedzenia umów dzierżaw przez dotychczasowych dzierżawców. Umowy zawarte na czas nieoznaczony mogą zostać wypowiedziane w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### **4.4 Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

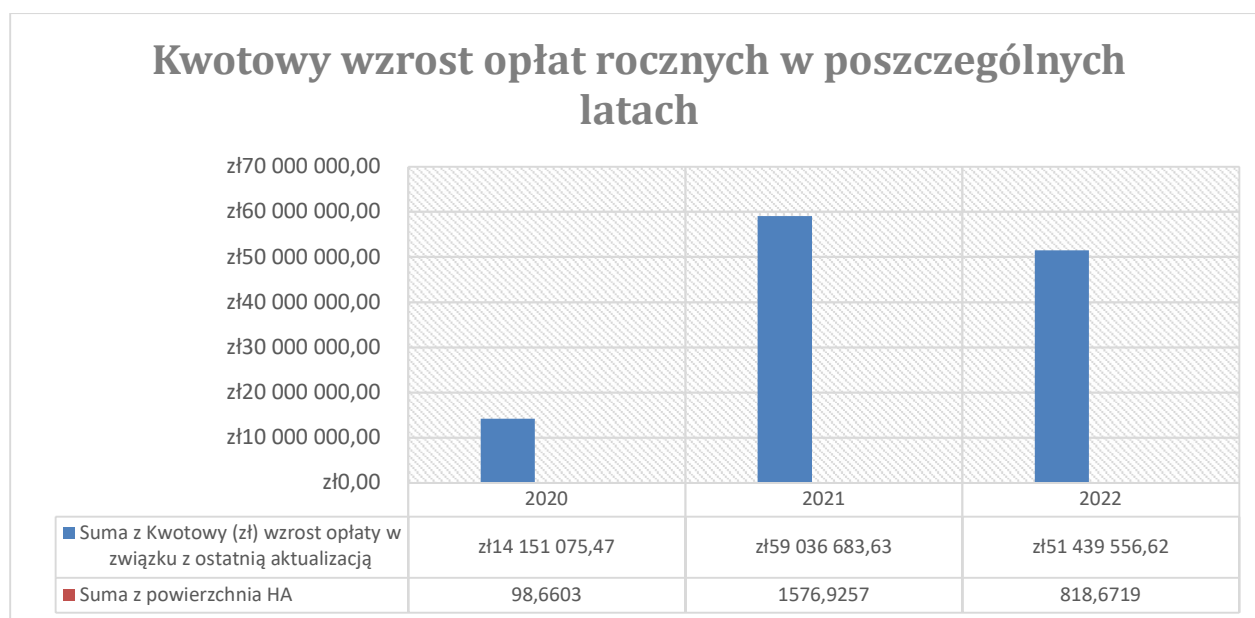
##### **Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.**

Choć w znaczeniu prawnym do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie zalicza się nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, to jednak u.g.n. nakłada na starostów obowiązek ewidencjonowania również tych nieruchomości, tym samym włączając je do zasobu w znaczeniu ewidencyjnym. Dochody, jakie czerpie Skarb Państwa z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, sytuuje je również jako nieruchomości zasobu w znaczeniu finansowym.

Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uzależniona jest od określonej na podstawie art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokości stawki procentowej, jak również od wartości nieruchomości, która jest pochodną wielu różnych czynników.

W użytkowaniu wieczystym pozostaje obecnie 3032 nieruchomości Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni ok. 3186 ha. Dochód z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w ostatnich trzech latach, wyniósł odpowiednio: 94 306 104,09 zł w 2019 roku, 67 114 802,81 zł w 2020 roku oraz 126 427 054,26 zł w 2021 roku. W latach 2019, 2020 i 2021 zintensyfikowano proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. We wskazanym okresie, aktualizacja opłat rocznych dotyczyła 2128 nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 2495 ha.

Kwotowy wzrost opłat rocznych (różnica pomiędzy nową zaproponowaną wysokością opłaty wysokością opłaty dotychczasowej), wyniósł łącznie 124 627 315,75 zł. Zgodnie z u.g.n., doręczenie pisma wypowiedzającego wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, odnosi skutek od roku następnego. Poniższy wykres przedstawia kwotowy wzrost opłat rocznych, wynikający z dokonywania we wskazanych trzech latach wypowiedzeń opłat rocznych, tj. ze skutkiem w roku 2020, 2021 i 2022, wraz ze wskazaniem łącznej powierzchni nieruchomości będących przedmiotem aktualizacji.



Należy mieć na uwadze, że użytkownik wieczysty może nie zgodzić się z propozycją nowej wysokości opłaty rocznej. W praktyce zdecydowana większość użytkowników wieczystych kwestionuje ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej, inicjując postępowanie dotyczące ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Obecnie w trakcie pozostają postępowania dotyczące 1709 nieruchomości, o łącznej powierzchni ok. 1168 ha. W aspekcie finansowym, niezakończone postępowania aktualizacyjne dotyczą nieruchomości, w odniesieniu do których kwotowy wzrost opłat wynosi łącznie 92 259 665,38 zł.

Do czasu zakończenia wszczętego na wniosek użytkownika wieczystego postępowania, uiszcza on opłatę w dotychczasowej wysokości. Dopiero po zakończeniu postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Krakowie lub przed sądem powszechnym, jest on zobowiązany do ewentualnego uiszczenia różnicy pomiędzy opłatą wnoszoną w wysokości dotychczasowej a opłatą ustaloną w nowej wysokości. W przypadku co najmniej dwukrotnego wzrostu opłaty, użytkownik wieczysty uiszcza ją zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. W efekcie dopiero w trzecim roku po aktualizacji, użytkownik wieczysty wnosi opłatę w zaktualizowanej wysokości.

W ramach kontroli prawa użytkowania wieczystego ustalany i weryfikowany jest proces realizowanego celu zagospodarowania i zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomościach Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – pod kątem zgodności z warunkami umowy lub decyzji. W przypadku stwierdzenia niezgodności ww. procesu z treścią prawa użytkowania wieczystego rozważane jest wystosowanie wezwania do usunięcia naruszeń lub podejmowane są czynności prawne nakierowane na rozwiązanie użytkowania wieczystego. Warto dodać, że w wyniku nowelizacji u.g.n. z sierpnia 2019 r. została wprowadzona regulacja określona w art. 73 tej ustawy, zgodnie z którą, jeżeli w związku ze zmianą celu użytkowania wieczystego ulegnie

obniżeniu wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, strony mogą ustalić jednorazową opłatę na rzecz właściciela nieruchomości nie wyższą niż dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W Urzędzie Miasta Krakowa przyjęto jako zasadę iż opłata ta pobierana będzie w maksymalnej, ustawowo dopuszczalnej wysokości. Realizacja takich umów skutkować będzie zwiększeniem dochodów Skarbu Państwa.

W latach 2022 – 2024 należy spodziewać się znaczącego wzrostu dochodów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste względem lat poprzednich. Z uwagi jednak na fakt, że większość postępowań wszczętych, w związku z dokonywanymi w ostatnich 3 latach aktualizacjami opłat rocznych nadal jest w toku, brak jest możliwości przeprowadzenia dokładnej prognozy co do wysokości dochodów w tym okresie. Postępowania sądowe, dotyczące ustalenia wysokości opłat rocznych, w wielu przypadkach trwają od ok 2 do 5 lat. Należy jednak przyjąć, że po zakończeniu wszystkich już wszczętych postępowań aktualizacyjnych, przy uwzględnieniu treści art. 77 ust. 2a u.g.n., wysokość dochodów powinna docelowo wzrosnąć do poziomu ok. 180 mln zł – 190 mln zł.

### **Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.**

Dochód z tytułu opłat rocznych za przekształcenie wynika z ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2040 z późn. zm.).

W pierwszym przypadku opłata ustalana jest w decyzji administracyjnej wydawanej na wniosek użytkownika wieczystego i ma charakter jednorazowy, przy czym jej uiszczenie może zostać rozłożone na raty. W drugim przypadku, do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dochodzi z mocy prawa, a opłaty roczne ustalane są w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie. Przy czym dotychczasowy użytkownik wieczysty może uiszczyć opłaty jednorazowo przy zastosowaniu przewidzianych w ustawie bonifikat.

Dochód z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w ostatnich trzech latach wyniósł odpowiednio: 30 874 630,99 zł w 2019 roku, 18 384 090,16 zł w 2020 roku oraz 15 318 572,84 zł w 2021 roku.

W kolejnych latach należy spodziewać się stopniowego zmniejszania się dochodów z tego tytułu. Co prawda nadal dochodzi do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności kolejnych nieruchomości, na których oddawane są do użytkowania budynki mieszkalne, jednak w przypadku nowych inwestycji zauważalne jest duże zainteresowanie wniesieniem opłaty w formie jednorazowej z bonifikatą. Nie sposób przewidzieć ile w danym roku oddanych będzie do użytkowania budynków mieszkalnych, wybudowanych na gruntach Skarbu Państwa oddanych w użytkowania wieczyste. Z tego też względu, brak jest możliwości przeprowadzenia dokładnej prognozy co do wysokości dochodów w latach 2022-2024.

### **Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu.**

Opłaty roczne z tytułu ustanowienia prawa trwałego zarządu ustalane są w wysokościach zgodnych z przepisem art. 83 u.g.n. Wysokość stawki procentowej uzależniona jest od celu oddania nieruchomości w trwały zarząd i wynosi 1%, 0,3% albo 0,1 % ceny nieruchomości.

Dochód z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa, w ostatnich trzech latach wyniósł odpowiednio: 169 285,72 zł w 2019 roku, 150 145,63 zł w 2020 roku oraz 221 628,13 zł w 2021 roku.

Należy mieć na uwadze, że w odniesieniu do opłat z tytułu trwałego zarządu, na wniosek

jednostki organizacyjnej, może zostać udzielona bonifikata od opłaty za dany rok. Dotychczas rocznie wydawanych jest ok. 35 decyzji udzielających bonifikaty. Udzielenie bonifikaty następuje za zgodą wojewody. Wojewoda Małopolski co roku wydaje zarządzenie o charakterze generalnym, określające warunki udzielania bonifikat, które od kilku lat nie ulegają zmianie. W konsekwencji, najczęściej udzielane są bonifikaty w wysokości 99% i 90%. Zakłada się, że w latach kolejnych także będą wydawane takie zarządzenia, a co za tym idzie decyzje. W czasie obowiązywania planu nie przewiduje się wzrostu dochodu z opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### **4.5 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

W kolejnych latach nadal będą podejmowane działania zmierzające do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W 2022 roku planowane jest objęcie aktualizacją ok. 400 nieruchomości gruntowych, dla których dotychczasowe opłaty roczne zostały ustalone w oparciu o wartości z lat 1991 – 2017. W kolejnych dwóch latach przedmiotem analizy, pod kątem zasadności dokonania aktualizacji opłat rocznych, objętych zostanie ok. 300 nieruchomości, dla których opłaty były aktualizowane ze skutkiem od 2017, 2018 i 2019 roku. W efekcie, część z nich także będzie objęta aktualizacją.

W następnych latach planowane jest przeprowadzenie analizy przesłanek dokonania aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i objęcie aktualizacją części nieruchomości w 2024 roku. Obecnie w następstwie aktualizacji można byłoby spodziewać się większej liczby wniosków o udzielenie bonifikaty, a co za tym idzie zmniejszonych wpływów z opłat i braku celowości ponoszenia kosztów aktualizacji. W związku z tym, nawet w przypadku znacznego wzrostu wysokości opłat z tytułu trwałego zarządu, nie miałby on istotnego wpływu na wysokość osiągniętych dochodów. Dlatego też należy przyjąć, że w kolejnych latach dochód z tego tytułu będzie kształtował się na dotychczasowym poziomie.

### **5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

Określenie programu zagospodarowania zasobu nieruchomości polega na wytypowaniu i wskazaniu, które nieruchomości będą przeznaczone na sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, a które zostaną przeznaczone na cele publiczne oraz na zamianę z jednostkami samorządu terytorialnego. Kierunki podejmowanych działań w odniesieniu do nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa mają na celu zapewnienie stałych dochodów, stopniowe pozbywanie się nieruchomości generujących wysokie koszty utrzymania oraz regulację stanu prawnego nieruchomości. Niemniej jednak w stosunku do konkretnej nieruchomości, rozstrzygnięcia, co do sposobu jej zagospodarowania i wykorzystania, będą zapadały indywidualnie w oparciu o przepisy prawa i przy uwzględnieniu specyficznych cech takich nieruchomości oraz w oparciu o intencyjne i indywidualne zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa jako starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. Nie bez znaczenia jest rola Wojewody jako przedstawiciela Rady Ministrów w województwie i zarazem reprezentanta Skarbu Państwa zobowiązanego przepisami prawa do wyrażania zgody w zakresie obrotu nieruchomościami, co ma ostateczny wpływ na kształt gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

#### **5.1 Cele gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa**

Generalnie celem gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa jest wypełnianie wymogów prawnych w tym zakresie. W szczególności zaś podejmowanie działań zgodnych z zasadami prawidłowej gospodarki omówionymi na wstępie niniejszego opracowania, a zmierzającymi do racjonalnego korzystania i zagospodarowywania nieruchomości Skarbu Państwa. Cele gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa powinny być zgodne

zarówno z polityką centralną w zakresie rozwoju państwa oraz gminnymi strategiami rozwoju na poziomie lokalnym. Gmina Miejska Kraków jest podmiotem o wysokim stopniu złożoności, podlegającym ciągłym wpływom zmiennego otoczenia. Władze Krakowa, jako reprezentanci samorządu, stają przed wieloma wyzwaniami w zakresie realizacji potrzeb lokalnych, identyfikowania istniejących problemów społecznych, demograficznych, ekonomicznych, środowiskowych i odpowiedniego na nie reagowania. Prowadzenie aktywnej polityki rozwoju lokalnego warunkuje budowanie pozycji konkurencyjnej jednostki terytorialnej.

Mając na uwadze powyższe wymagania, władze Krakowa muszą łączyć myślenie strategiczne i taktyczne z działaniem na poziomie operacyjnym we wszystkich tych dziedzinach, które pozostają w gestii gminy. Realizując cele polityki lokalnej, samorząd gminy dba o właściwe wypełnianie bieżących zadań oraz występuje w roli podmiotu zarządzającego procesem zmian zachodzących w granicach miasta.

W tym kontekście gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa ma dwójaki charakter. Z jednej strony polega na działalności ciągłej związanej z usługą publiczną P-4, która jest realizowana w ramach Dziedziny Zarządzania: *Planowanie przestrzenne i architektura*. Usługa publiczna P-4 obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu zapewnienia dochodów i terenów pod inwestycje. Przedmiotem usługi jest gospodarowanie własnym i powierzonym Miastu mieniem, w tym zbywanie i nabywanie nieruchomości, zawieranie umów dzierżawy, przekształcanie użytkowania wieczystego w prawo własności oraz postępowania rewindykacyjne. Z drugiej strony realizacja zapisów dokumentu strategicznego Gminy Miejskiej Kraków, **Strategia Rozwoju Krakowa „Tu chcę żyć. Kraków 2030” („SRK 2030”)** w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa może mieć charakter interwencyjny dla priorytetowych projektów strategicznych mających źródło w SRK 2030. Strategia określa podstawowe kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego Krakowa w najbliższych kilkunastu latach i jest efektem partycypacyjnego procesu, w którym uczestniczyli przedstawiciele społeczności Krakowa, w tym m.in.: aktywiści, naukowcy, przedsiębiorcy, eksperci. W realizację SRK wpisują się głównie najważniejsze projekty i programy o charakterze inwestycyjnym, związane z rozwojem infrastruktury oraz związane z tym działania dotyczące gospodarowania mieniem Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa (nabywanie nieruchomości pod inwestycje oraz działania związane z wypłatą odszkodowań).

#### **Wybrane cele strategiczne i operacyjne „SRK 2030”, w kontekście gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa**

<b>OBSZAR I</b>		
<b>Inteligentna i nowoczesna metropolia</b>		
<b>CEL STRATEGICZNY</b>	<b>I</b>	<b>Kraków – otwartą i harmonijną metropolią o znaczeniu międzynarodowym w sferach: innowacji, nauki, gospodarki i kultury</b>
CEL OPERACYJNY	I.1	Kraków – węzłem w sieci metropolii Polski, Europy i świata
CEL OPERACYJNY	I.2	Skoordynowane wykorzystywanie potencjałów Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (KOM)
<b>OBSZAR II</b>		
<b>Nowoczesna gospodarka i potencjał naukowy</b>		
<b>CEL STRATEGICZNY</b>	<b>II</b>	<b>Kraków – miasto rozwijające gospodarkę opartą na wiedzy</b>
CEL OPERACYJNY	II.1	Współpraca nauki, biznesu i samorządu
CEL OPERACYJNY	II.2	Wspieranie innowacyjności przedsiębiorstw

CEL OPERACYJNY	II.3	System kształcenia dostosowany do potrzeb gospodarki opartej na wiedzy
<b>OBSZAR III</b> <b>Kultura i dziedzictwo kulturowe</b>		
CEL STRATEGICZNY	III	Kraków – kreatywna i korzystająca z potencjału kulturowego nowoczesna metropolia
CEL OPERACYJNY	III.1	Kraków - miastem europejskiej stolicy kultury
CEL OPERACYJNY	III.2	Wysokie kompetencje kulturalne mieszkańców
<b>OBSZAR IV</b> <b>Jakość życia</b>		
CEL STRATEGICZNY	IV	Kraków – miasto przyjazne do życia
CEL OPERACYJNY	IV.1	Powszechnie dostępna, wysokiej jakości przestrzeń publiczna
CEL OPERACYJNY	IV.2	Zrewitalizowane obszary miejskie
CEL OPERACYJNY	IV.3	Zrównoważone Środowisko
CEL OPERACYJNY	IV.4	Przyjazny mieszkańcom, efektywny i ekologiczny system transportowy
CEL OPERACYJNY	IV.5	Wysoki poziom bezpieczeństwa w Krakowie
CEL OPERACYJNY	IV.6	Powszechność realizacji idei zdrowego i aktywnego życia
<b>OBSZAR VI</b> <b>Zarządzanie miastem</b>		
CEL STRATEGICZNY	VI	Kraków – nowoczesnie zarządzana metropolia
CEL OPERACYJNY	VI.1	Przyjazna i sprawna administracja
CEL OPERACYJNY	VI.2	Wysoka jakość strategicznego zarządzania miastem

Wybrane Programy strategiczne realizujące cele "Strategii Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030" - aktualnie obowiązujące i w opracowaniu, w kontekście gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

<b>Nazwa programu w układzie celów „SRK 2030”</b>	
<b>CEL STRATEGICZNY I Kraków – otwartą i harmonijną metropolią o znaczeniu międzynarodowym w sferach: innowacji, nauki, gospodarki i kultury</b>	
<b>I.1</b>	<b>Cel operacyjny I-1 Kraków – otwartą i harmonijną metropolią o znaczeniu międzynarodowym w sferach: innowacji, nauki, gospodarki i kultury</b>
I.1.1	Program Strategiczny Promocji Miasta Krakowa na lata 2016-2022
I.1.2	Polityka zrównoważonej turystyki Krakowa na lata 2021-2028
<b>CEL STRATEGICZNY II Kraków – miasto rozwijające gospodarkę opartą na wiedzy</b>	
<b>II.2</b>	<b>Cel operacyjny II-2 Wspieranie innowacyjności przedsiębiorstw</b>
II.2.1	Krakowski Program Wspierania Biznesu i Innowacji (w opracowaniu)

<b>II.3</b>	<b>Cel operacyjny II-3 System kształcenia dostosowany do potrzeb gospodarki opartej na wiedzy</b>
II.3.1	Program Promocji Zatrudnienia i Aktywizacji Zawodowej na lata 2021-2025 z perspektywą do 2030 roku w Gminie Miejskiej Kraków
<b>CEL STRATEGICZNY III Kraków – kreatywna i korzystająca z potencjału kulturowego nowoczesna metropolia</b>	
<b>III.1</b>	<b>Cel operacyjny III-1 Kraków - miastem europejskiej stolicy kultury</b>
III.1.1	Program Rozwoju Kultury w Krakowie do roku 2030
<b>CEL STRATEGICZNY IV Kraków – miasto przyjazne do życia</b>	
<b>IV.2</b>	<b>Cel operacyjny IV-2 Zrewitalizowane obszary miejskie</b>
IV.2.1	Miejski Program Rewitalizacji Krakowa
<b>IV.3</b>	<b>Cel operacyjny IV-3 Zrównoważone Środowisko</b>
IV.3.1	Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miejskiej Kraków
IV.3.2	Powiatowy program zwiększenia lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040
IV.3.3	Program ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Krakowa na lata 2019-2023
<b>IV.4</b>	<b>Cel operacyjny IV-4 Przyjazny mieszkańcom, efektywny i ekologiczny system transportowy</b>
IV.4.1	Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Gminy Miejskiej Kraków oraz gmin sąsiadujących, z którymi Gmina Miejska Kraków zawarła porozumienie w zakresie organizacji publicznego transportu zbiorowego
IV.4.2	Studium podstawowych tras rowerowych
IV.4.3	Program Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa
<b>IV.5</b>	<b>Cel operacyjny IV-5 Wysoki poziom bezpieczeństwa w Krakowie</b>
IV.5.1	Program poprawy bezpieczeństwa dla miasta Krakowa na lata 2022-2024 pn. „Bezpieczny Kraków”
IV.5.2	Plan adaptacji do zmian klimatu dla miasta Krakowa (w opracowaniu)
<b>IV.6</b>	<b>Cel operacyjny IV-6 Powszechność realizacji idei zdrowego i aktywnego życia</b>
IV.6.1	Miejski Program Ochrony Zdrowia „Zdrowy Kraków 2022-2024” (w opracowaniu)
IV.6.2	Program Rozwoju Sportu w Krakowie na lata 2021-2025
<b>CEL STRATEGICZNY VI Kraków – nowoczesnie zarządzana metropolia</b>	
<b>VI.1</b>	<b>Cel operacyjny VI-1 Przyjazna i sprawna administracja</b>
VI.1.1	Program Informatyzacji Gminy Miejskiej Kraków (w opracowaniu)

## 5.2 Podział zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

Prezydent Miasta Krakowa gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa wykorzystywany jest także na cele strategiczne (rozwojowe) gminy.

Plan wykorzystania zasobu, oprócz wskazania nieruchomości, których dotyczy, powinien zawierać program zagospodarowania nieruchomości zasobu, czyli planowany sposób postępowania z nimi. Program ten powinien też zawierać informację o jednym z podstawowych sposobów planowanego zagospodarowania nieruchomości. Z każdym z wymienionych sposobów planowanego zagospodarowania nieruchomości wiążą się prognozy dotyczące poziomu związanych z nimi wydatków i wpływów, a także dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz wydawanymi w związku z obrotem nieruchomościami zgodami Wojewody.

W ramach opracowanego Programu zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa wprowadzono umowy ich podział na trzy części:

I grupę – część strategiczną – tworzyć powinny nieruchomości, które są niezbędne w procesach rozwojowych funkcjonowania państwa oraz bezwzględnie potrzebne do realizacji nowych inwestycji publicznych. Grupę tą powinny tworzyć przede wszystkim nieruchomości niezabudowane, w pierwszej kolejności z zasobu, dotychczas niezagospodarowane, a mające dobrą lokalizację z punktu widzenia obecnych i przyszłych inwestycji. Następnie do tej grupy mogą być zaliczane nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, w przypadku gdy użytkownik wieczysty nie wykorzystał tej nieruchomości na cel, który był wpisany w akcie notarialnym. Ponadto, po szczegółowej analizie, można do tej grupy zakwalifikować nieruchomości zabudowane, będące w zasobie, które okazały się zbędne do pełnienia dotychczasowej funkcji. Takie nieruchomości można poddać analizie szczegółowej z części obrotowej, ustalając ich przydatność do realizacji nowej inwestycji publicznej. W wypadku, gdy żadna z nieruchomości będących w zasobie nie spełnia warunków zabudowy, na której mogłaby powstać nowa inwestycja, szczególnie o charakterze liniowym, należy nabyć do zasobu nową nieruchomość lub dokonać wywłaszczenia takiej nieruchomości na cele publiczne za odszkodowaniem.

II grupę – część operacyjną – tworzą nieruchomości zabudowane podlegające aktywnemu gospodarowaniu i zarządzaniu, które są wykorzystywane na realizację celów publicznych lub dotychczasowy sposób zagospodarowania tych nieruchomości nie pozwala na inne przeznaczenie, np. budynki administracji publicznej, nieruchomości wykorzystywane na działalność statutową państwowych jednostek organizacyjnych, oddane w trwały zarząd itp. W części operacyjnej programu zagospodarowania nieruchomości zasobu zakłada się, że w ciągu realizacji planu wykorzystania w latach 2022–2024 obecny sposób zagospodarowania i użytkowania zasadniczo pozostanie bez zmian. Nieruchomość będzie pełnić tę samą funkcję przez kolejne trzy lata obowiązywania planu. W ramach przeprowadzonej szczegółowej analizy ilościowej i jakościowej dla każdej nieruchomości z części operacyjnej odpowiedzialny za tę nieruchomość zarządca obiektu będzie realizował w każdym roku obowiązywania programu zatwierdzony dla danej jednostki budżetowej plan rzeczowo-finansowy.

III grupę – część obrotową – tworzyć powinny nieruchomości z zasobu przeznaczone do szeroko rozumianego obrotu (wytypowane do sprzedaży) na rynku, związanego z przeniesieniem praw do nich na inne podmioty. Zasób nieruchomości wytypowanych w tej części opracowania programu



zagospodarowania stanowi z jednej strony o potencjale ekonomicznym i gospodarczym nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, a z drugiej generuje duże koszty związane z utrzymaniem tego majątku, który aktualnie nie bierze udziału w realizacji celów gospodarowania. Jednakże w wyniku szczegółowej analizy i oceny poszczególnych nieruchomości w części obrotowej programu zagospodarowania można będzie podjąć odpowiednio trafne decyzje mające na celu określenie przydatności tych nieruchomości do realizacji obecnych lub przyszłych celów gospodarowania zasobem. Po określeniu oceny efektywności ekonomicznej nieruchomości można będzie dokonać rozdysponowania tych nieruchomości poprzez sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użytkowanie czy użyczenie, a przede wszystkim wykorzystać je na cele realizacji nowych zadań publicznych.

Zakłada się, że każda nieruchomość może występować tylko w jednej grupie. Podział na trzy wymienione grupy nie stanowi jednak przeszkody do wyznaczania w poszczególnych częściach programu podobnych celów. Do każdej z wymienionych grup mogą być przyporządkowane nieruchomości różnego rodzaju.

## 6. Podsumowanie

Na koniec wypada podkreślić, z jak skomplikowanym, wieloaspektowym i wielofunkcyjnym procesem wiąże się gospodarowanie nieruchomościami zasobu oraz kreowanie planów i prognoz z tym zadaniem związanych.

Przemiany historyczne i prawne dokonane pod koniec ubiegłego wieku stworzyły podwaliny do powstania zasobów nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Regulacje prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zostały wyodrębnione ze względu na przeznaczenie nieruchomości oraz funkcję jaką pełnią w obrocie cywilnoprawnym. Normatywne wyodrębnienie nieruchomości Skarbu Państwa ze względu na ich przeznaczenie zostało dokonane przez utworzenie instytucji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Właściwe byłoby tu użycie liczby mnogiej na określenie zasobu, ponieważ nieruchomości skarbowe, po przekazaniu ich niemałej części na wyposażenie jednostek samorządu terytorialnego (poprzez proces komunalizacji) oraz uwłaszczenie państwowych osób prawnych, wchodzi w skład zasobów gospodarowanych zarówno przez starostów wykonujących zadanie z zakresu administracji rządowej, jak i zasobów pozostających w gestii właściwego rzeczowo ministra, a także gospodarowanych przez osoby prawne, którym nieruchomości skarbowe zostały przez poszczególne ustawy przekazane na zasadzie powiernictwa i które pełnią rolę reprezentanta (*statio fisci*) Skarbu Państwa – jak choćby Agencja Mienia Wojskowego, czy inne osoby prawne właściwe dla określonych typów nieruchomości (nieruchomości rolne, wody, parki narodowe i inne).

Należy mieć na uwadze i to, że Kraków jest drugim, po stolicy, największym miastem w Polsce i największym miastem na prawach powiatu zarówno pod względem powierzchni, jak i mieszkańców. Znajduje się tutaj wiele nieruchomości zabudowanych obiektami zabytkowymi stanowiącymi bezcenny pomnik kultury i państwowości oraz innymi, w mniejszym lub większym stopniu atrakcyjnymi gospodarczo. Biorąc pod uwagę liczbę nieruchomości w zasobie, a także różne i często sprzeczne oczekiwania społeczności lokalnej, władz na szczeblu centralnym i samorządowym, instytucji publicznych i prywatnych, w stosunku do sposobu wykorzystania poszczególnych nieruchomości, proces decyzyjny dotyczący rozdysponowania nieruchomości zasobu wymaga nierzadko przeprowadzenia złożonych i czasochłonnych czynności. Jest to podyktowane przede wszystkim troską o właściwe spożytkowanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących rezerwar i zasób majątku przeznaczony w pierwszej kolejności dla zaspokojenia celów publicznych.

Tym bardziej należy podkreślić znaczenie współpracy Prezydenta Miasta Krakowa i Wojewody Małopolskiego w zakresie obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W tym zakresie realizacja własnej polityki i planowania gospodarowania zasobem poddana jest weryfikacji i kontroli ze strony Wojewody, a wszelkie czynności związane ze zbyciem, nabyciem,

czy rozdysponowaniem nieruchomości w inny sposób, uzależnione od Jego aprobaty w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W tym kontekście opracowując niniejszy dokument kierowano się wytycznymi oraz sugestiami Wojewody Małopolskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.

Wszelkie dane związane ze szczegółowym działaniem komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz miejskich jednostek organizacyjnych w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa zostały uwzględnione w załącznikach nr 1 i 2.