

OPINIA NR 52/2007
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 7 września 2007 roku

do projektu uchwały Grupy Radnych w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości na rzecz Województwa Małopolskiego

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity z 2005 r. Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 256 poz. 1804) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Województwa Małopolskiego darowizny zabudowanej nieruchomości obj. KR1P/00204243/0 położonej w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej składającej się z działki ewidencyjnej nr 54/1 o pow. 0.0713 ha obr. 13 jedn. ewid. Podgórze w celu lokalizacji siedziby Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” w Krakowie instytucji kultury, której organizatorem jest Województwo Małopolskie – wniesiony przez Grupę Radnych – druk nr 288.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

UZASADNIENIE

Odnosząc się do przygotowanego przez Grupę Radnych projektu uchwały druk nr 288 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Gminę Miejska Kraków na rzecz Województwa Małopolskiego darowizny nieruchomości zabudowanej budynkiem nr 2 położonym przy ul. Nadwiślańskiej składającej się z działki ewidencyjnej nr 54/1 o pow. 0.0713 ha obr. 13 jedn. ewid. Podgórze opiniuje się negatywnie przedmiotowy projekt w świetle następujących okoliczności.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga w fakt, iż opinia do wyżej powołanego projektu uchwały nie jest w omawianym przypadku tożsama z zanegowaniem zasadności przeniesienia na rzecz Województwa Małopolskiego własności wyżej opisanej nieruchomości. Popierając inicjatywę realizacji w rejonie ul. Nadwiślańskiej siedziby Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” w Krakowie – jednostki, której organizatorem jest Województwo Małopolskie – jako przedsięwzięcia istotnego dla Krakowa, wątpliwości budzi aspekt formalny tego rozporządzenia.

Zanim przedstawiona zostanie argumentacja przemawiająca za celowością zastosowania w omawianym przypadku innej formy prawnej przeniesienia na rzecz Województwa Małopolskiego własności przedmiotowej nieruchomości wskazane wydaje się odniesienie do dotychczas rozważanych rozwiązań w tej sprawie.

W związku z wystąpieniem Marszałka Województwa w listopadzie 2005 r. o sprzedaż za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. Nawiślańskiej na cel realizacji centrum ekspozycyjnego Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” w Krakowie podjęte zostały czynności zmierzające do dokonania wnioskowanego zbycia. O przychylności dla realizacji tego przedsięwzięcia świadczy fakt, iż kroki przygotowujące transakcję podjęte zostały pomimo, iż obiekt przy ul. Nawiślańskiej (kompleks 18 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 332,06 m²) objęty jest umową najmu zawartą w celu prowadzenia działalności gospodarczej i przynosi Gminie Miejskiej Kraków wymierny dochód. Nie można również pominąć faktu, że postępowanie w sprawie zbycia na rzecz Województwa Małopolskiego nieruchomości przy ul. Nawiślańskiej zostało podjęte pomimo, iż Gmina podjęła zobowiązanie względem najemcy, który wykonał remont budynku (dotychczasowy stan techniczny obiektu uniemożliwiał wykorzystanie go w sposób określony w umowie najmu), że poniesione przez najemcę na ten cel nakłady zaliczone zostaną na poczet należności czynszowych. Z uwagi na fakt, iż wydatkowana na ten cel kwota uległaby zbilansowaniu w opłatach czynszowych za około 25 miesięcy, wypowiedzenie umowy najmu byłoby równoznaczne z koniecznością zwrotu przez Gminę na rzecz najemcy środków finansowych poniesionych na remont budynku.

Jak z powyższego wynika, uznając powołane przez Marszałka Województwa Małopolskiego okoliczności wskazujące na nieodzowność działki nr 54/1 dla planów rozbudowy nowej siedziby Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” – Gmina Miejska Kraków zdecydowała się umożliwić Województwu Małopolskiemu lokalizację Ośrodka przy ul. Nadwiślańskiej pomimo obiektywnych trudności, do rozporządzenia przedmiotową nieruchomością.

W tym miejscu należy podkreślić, że oprócz rozmów dotyczących problemów w funkcjonowaniu w dotychczasowej siedzibie Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka”, pomiędzy organami działającymi za Gminę Miejską Kraków i Województwo Małopolskie konsultowana była również sprawa kompleksowego rozwiązania trudności lokalowych innej samorządowej instytucji kultury tj. Muzeum Historycznego Miasta Krakowa, którego organizatorem jest Gmina. W szczególności dotyczy to spornych kwestii związanych ze stanem władania i korzystaniem z nieruchomości składającej się z działki nr 313 o pow. 0.2682 ha obr. 1 jedn. ewid. Śródmieście zabudowanej Pałacem

„Krzysztofory”. Przedmiotowa nieruchomość stanowi w chwili obecnej współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w 807/1000 części, który to udział oddany został w użytkowanie wieczyste Muzeum Historycznemu Miasta Krakowa i Województwa Małopolskiego w 193/1000 części, przy czym na udziale wynoszącym 59/1000 części zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego jako prawo związane z własnością odłączonego do odrębnej księgi wieczystej lokalu stanowiącego własność Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” w Krakowie.

Dotychczasowy stan władania przedmiotową nieruchomością w sytuacji braku podziału fizycznego utrudnia wypracowanie funkcjonującym w nim jednostkom kompromisu w sprawach tak remontów koniecznych mających na celu zachowanie substancji budynku w stanie nienaruszonym jak i jego modernizacji.

W tym stanie rzeczy mając na względzie fakt, że źródłem problemów dla prowadzenia działalności przez Ośrodek Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” w Krakowie oraz Muzeum Historyczne Miasta Krakowa są kwestie natury własnościowej, uznano za optymalne takie ukształtowanie stanu własności nieruchomości przewidzianych jako siedziby ww. instytucji kultury, które umożliwi im względną samodzielność w sprawach związanych z korzystaniem z nieruchomości, zapewni niezależność w decydowaniu o kwestiach natury techniczno-organizacyjnej oraz usprawni wydatkowanie środków finansowych na utrzymanie obiektów.

Mając powyższe na względzie skierowano w dniu 6.04.2007 r. do Marszałka Województwa Małopolskiego propozycję przekazania w zamian za przysługujący Województwu Małopolskiemu udział wynoszący 193/1000 części we współwłasności nieruchomości zabudowanej pałacem „Krzysztofory”:

a) zabudowanej budynkiem nr 2 położonym przy ul. Nadwiślańskiej działki nr 54/1 o pow. 0.0713 ha obr. 13 jedn. ewid. Podgórze, a także innych nieruchomości wytypowanych przy uwzględnieniu ich potencjalnej przydatności do realizacji zadań Województwa Małopolskiego lub podległych instytucji tj:

b) niezabudowanej działki nr 181/10 o pow. 0.0318 ha obr. 119 jedn. ewid. Śródmieście położonej przy ul. Łobzowskiej. Przedmiotowa działka przylega do nieruchomości położonej przy ul. Garbarskiej 1 zabudowanej dawnym Pałacem Tyszkiewiczów, w której mieści się siedziba Małopolskiego Centrum Doskonalenia Nauczycieli, będącego zakładem budżetowym, którego działalność finansowana jest z budżetu Województwa Małopolskiego. O sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za cenę niższą niż jej wartość a to za 1% wartości Marszałek Województwa Małopolskiego wystąpił w dniu 12.04.2005 r. podnosząc, iż pozyskanie nieruchomości położonej przy ul. Łobzowskiej przez Województwo Małopolskie umożliwi jej racjonalne zagospodarowanie w kompleksie parkowo-pałacowym.

c) lokalu użytkowego nr 5 w budynku nr 7 przy ul. Siennej zajmowanego przez Ośrodek Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka”. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy lokal nie stanowi odrębnej własności zlecono wykonanie jego inwentaryzacji, która będzie podstawą do wydania zaświadczenia, że jest on lokalem samodzielnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

d) zabudowanej budynkiem położonym przy ul. Przegon 22 (uprzednio ul. Emaus 30) działki nr 315 o pow. 0.1319 ha obr. 11 jedn. ewid. Krowodrza.

Proponowana zamiana nieruchomości rozwiązałaby trudności lokalowe zarówno Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka”, na potrzeby działalności którego Województwo Małopolskie uzyskałoby nieruchomość położoną przy ul. Nadwiślańskiej umożliwiającą realizację projektu centrum ekspozycyjnego jak i Muzeum Historycznego Miasta Krakowa, na cel działalności którego Gmina Miejska Kraków nabyłaby udział we współwłasności nieruchomości zabudowanej pałacem „Krzysztofory”. Mając na

względnie przewidywaną różnicę wartości zamienianych nieruchomości Województwu Małopolskiemu zaferowano dodatkowo lokal w ścisłym centrum Krakowa w obrębie Plant oraz zabudowaną nieruchomość w atrakcyjnej lokalizacji w rejonie Salwatora.

W stanowisku przekazanym w dniu 11.06.2007 r. Marszałek Województwa Małopolskiego poinformował, iż po przeanalizowaniu sprawy Zarząd Województwa Małopolskiego uznał, iż w obszarze zainteresowania Województwa Małopolskiego pozostają niezabudowane nieruchomości umożliwiające w przyszłości realizację zabudowy inwestycyjnej i takie mogą zostać rozważone jako teren zamienny za udział Województwa Małopolskiego we współwłasności nieruchomości zabudowanej pałacem „Krzysztofor”.

Po analizie gminnego zasobu gruntów nie znaleziono dostatecznej ilości terenów, które spełniłyby oczekiwania Marszałka Województwa Małopolskiego i mogły łącznie stanowić ekwiwalent, za przysługujący Województwu Małopolskiemu udział we współwłasności nieruchomości zabudowanej pałacem „Krzysztofor”, którego wartość jak wynika z pisma Marszałka Województwa z dnia 29.01.2007 r. według stanu na dzień 20 czerwca 2006 r. odpowiadała kwocie 13.681.033,00 zł.

Niezależnie od powyższego uwzględniając doniosły cel jakemu służyłaby ta transakcja tj. rozwiązanie problemów w prowadzeniu statutowej działalności przez Muzeum Historyczne Miasta Krakowa aktualnie ponownie przeprowadzana jest analiza gminnego zasobu nieruchomości pod kątem wyszukania niezabudowanych terenów zamiennych, które mogłyby zostać zaproponowane Województwu Małopolskiemu.

Z uwagi na fakt, iż złożona w imieniu Gminy Miejskiej Kraków propozycja transakcji, która uwzględniała wyżej opisane uwarunkowania i interesy oprócz Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” także i Muzeum Historycznego Miasta Krakowa wydaje się godna rozważenia – pismem z dnia 23.08.2007 r. ponownie wystąpiono do Marszałka Województwa o przeanalizowanie takiego rozporządzenia. W chwili obecnej oczekiwane jest stanowisko Marszałka w tym zakresie.

Jak z powyższego wynika podstawą niniejszej negatywnej opinii odnośnie projektu Grupy Radnych nr druku 288 w sprawie darowizny nieruchomości położonej przy ul. Nadwisłańskiej jest fakt, iż dokonanie przez Gminę Miejską Kraków na rzecz Województwa Małopolskiego darowizny rozwiązałoby problemy tylko jednej instytucji kultury z pominięciem słusznym interesów drugiej. Na gruncie sygnalizowanych przez jednostki podległe Gminie Miejskiej Kraków i Województwu Małopolskiemu trudności wydaje się nieodzowne wypracowanie takiego rozwiązania, które uporządkuje sprawy dotyczące działalności obydwu instytucji kultury.

Jeżeli skonstruowanie transakcji, którą zaproponowano Marszałkowi Województwa Małopolskiego w piśmie z dnia 6.04.2007 r. okazałoby się w praktyce na tyle złożone, że odsunęłoby w czasie sfinalizowanie umowy zamiany, wydaje się wskazane rozważenie wariantu przeniesienia własności poszczególnych nieruchomości w formie kilku transakcji zamian obejmujących nawet pojedyncze nieruchomości za dopuszczeniem Gminy Miejskiej Kraków do współwłasności nieruchomości zabudowanej Pałacem „Krzysztofor” w zwiększonym udziale. Z uwagi na fakt, iż własność nieruchomości nie może być przenoszona z zastrzeżeniem warunku, organy działające w imieniu Gminy Miejskiej Kraków i Województwa Małopolskiego musiałyby w takim wypadku wyprzedzająco zawrzeć umowę, w której Gmina zobowiązałaby się do sukcesywnego przekazywania nieruchomości na rzecz Województwa Małopolskiego w zamian za kolejne udziały we współwłasności nieruchomości zabudowanej Pałacem „Krzysztofor”. Przy czym za część konieczną takiej umowy należy uznać jednoznaczne określenie przedmiotu transakcji niezależnie od tego czy przeniesienie własności nastąpi w drodze jednej czy kilku czynności prawnych.

Istnieje wreszcie możliwość uregulowania spraw własnościowych pomiędzy Gminą a Województwem Małopolskim analogicznie jak ma to miejsce w tego typu przypadkach pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Skarbem Państwa. W sprawach związanych z przesunięciami własnościowymi pomiędzy Gminą a Skarbem Państwa zastosowano mianowicie konstrukcję, polegającą na tym, że zawarta została umowa zamiany nieruchomości nieekwiwalentnych, w której strony oświadczyły, iż różnica wartości zamienianych nieruchomości zostanie wyrównana nie w formie dopłaty pieniężnej lecz poprzez przeniesienie własności kolejnych nieruchomości w następnych transakcjach. W wykonaniu tego zobowiązania, przeniesiono własność nieruchomości, której wartość zaliczona została na poczet różnicy wartości wynikającej z pierwszej transakcji zamiany.

Mając na względzie możliwe metody uporządkowania stanu własności nieruchomości stanowiących własność podmiotów publicznych należy uznać proponowaną przez Grupę Radnych darowiznę za niewystarczającą w kontekście konieczności całościowego rozwiązania problemów lokalowych tak Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” jak i Muzeum Historycznego Miasta Krakowa i potrzeby respektowania interesów obydwu zainteresowanych podmiotów.

Ponadto zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w grudniu 2005 r., wartość nieruchomości położonej przy ul. Nadwiślańskiej wynosiła wówczas 784.700,00 zł. Przy uwzględnieniu orientacyjnego wzrostu poziomu cen, jaki nastąpił od tego czasu należy przyjąć, iż w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość przedstawia wartość około miliona złotych. Nie można pominąć faktu, iż darowizna nieruchomości o tak znacznej wartości kosztem majątku Gminy Miejskiej Kraków mogłaby zostać uznana za rozporządzenie nieracjonalne w kontekście, spoczywającego na organach działających za Gminę, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, o którym stanowi art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Co do zasady bowiem uszczuplenie majątku podmiotu publicznego winno następować w formie odpłatnej.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności należy uznać, iż pomimo przysługującej Radzie Miasta Krakowa kompetencji do wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości położonej przy ul. Nadwiślańskiej na rzecz Województwa Małopolskiego, wskazane wydaje się przyjęcie któregoś z przedstawionych wcześniej rozwiązań, które kompleksowo uregulowałyby sprawy własnościowe jednostek podległych Województwu Małopolskiemu i Gminie Miejskiej Kraków tj. Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora „Cricoteka” i Muzeum Historycznego Miasta Krakowa.