

UCHWAŁA NR CVI/1075/06

Rady Miasta Krakowa

z dnia 12 kwietnia 2006 r.

w sprawie „Programu gospodarowania mieniem komunalnym  
na lata 2006-2008”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128/ Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieniem komunalnym na lata 2006-2008” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Prezydent Miasta Krakowa będzie przedstawiał Radzie Miasta Krakowa roczne raporty z realizacji „Programu gospodarowania mieniem komunalnym na lata 2006-2008”, do dnia 31 maja każdego roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady

Stanisław RACHWAŁ

## **PROGRAM SEKTOROWY**

### **„PROGRAM GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM**

#### **NA LATA 2006 – 2008”**

Wymóg opracowania niniejszego Programu został zawarty w Strategii Rozwoju Miasta, zatwierdzonej przez Radę Miasta Krakowa Uchwałą Nr LXXV/742/05 z dnia 13 kwietnia 2005 r.

Zgodnie z zapisami Strategii, planowany „Program gospodarowania mieniem komunalnym” należy do grupy programów *podstawowych* w ramach realizacji CELU OPERACYJNEGO II-1: „*Kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju gospodarki z zachowaniem zrównoważonego rozwoju miasta i ład przestrzennego*” oraz do programów sektorowych *wspierających* realizację CELU OPERACYJNEGO I-8: „*Rozwój samorządności lokalnej i doskonalenie metod zarządzania, zwiększenie świadomości obywatelskiej i zainteresowania życiem Miasta*”.

#### **Diagnoza**

Gospodarowanie nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków oznacza korzystanie, zarządzanie i dysponowanie nieruchomościami w oparciu o prawne formy przewidziane w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie z dnia 23.04.1964 r. kodeks cywilny.

Do prawnych form gospodarowania nieruchomościami komunalnymi należą:

1/ czynności rozporządzające

- sprzedaż,
- darowizna,
- zamiana,
- wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki,
- wyposażenie w nieruchomości samorządowych osób prawnych i fundacji,

2/ oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

3/ obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- użytkowaniem,
- hipoteką,
- służebnością,

4/ oddawanie nieruchomości do korzystania na podstawie umów obligacyjnych:

- dzierżawy,
- najmu,
- użyczenia,

5/ oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,

6/ nabywanie nieruchomości do zasobu gruntów komunalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2005 Gmina Miejska Kraków była właścicielem bądź współwłaścicielem 33122 działek o łącznej powierzchni 6627 ha, z czego 1475 ha było obciążone prawem użytkowania wieczystego (11577 działek). Grunty o powierzchni 1358 ha były w zarządzie lub użytkowaniu podmiotów, natomiast grunty o powierzchni 1314 ha pozostawały w innych formach władania. Ponadto Gmina Miejska Kraków jest użytkownikiem wieczystym gruntów o powierzchni 82 ha.

Przeprowadzona analiza struktury zagospodarowania gruntów wskazuje, iż istniejąca na gruncie zabudowa a także „zainwestowanie” infrastrukturą komunikacyjną oraz rekreacyjno-wypoczynkową w istotny sposób ogranicza obrót nieruchomościami z gminnego zasobu.

Powierzchnia gruntów, względem których Gmina Miejska Kraków może podejmować czynności związane z ich zbyciem wynosi ok. 1300 ha, co stanowi zaledwie 4% powierzchni Krakowa w granicach administracyjnych.

Od 1990 r. prowadzone są procesy regulacyjne w zakresie przekształcenia mienia Skarbu Państwa, dzięki którym gminy, powiaty i województwa są wyposażane w majątek, którym mogą gospodarować.

W wyniku w/w procesów następuje zmniejszenie powierzchni gruntów Skarbu Państwa a wzrasta powierzchnia gruntów Gminy Miejskiej Kraków.

Od dnia wejścia w życie ustawy „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, tj. od dnia 27 maja 1990 r. procesem komunalizacji objęto 38003 działki o łącznej powierzchni 7881 ha, co stanowi około 24% powierzchni Krakowa. Wojewoda Małopolski stwierdził nabycie przez Gminę Miejską Kraków prawa własności 33983 działek o łącznej powierzchni 7220 ha (ok. 22% powierzchni Krakowa).

W początkowych latach komunalizacji powierzchnia działek przejmowanych w ciągu jednego roku wynosiła około 1000 ha, następnie około 700 ha, później 300 ha i 150 ha, 100 ha, aż do poziomu z 2005 r. około 85 ha. Spadek powierzchni działek przejmowanych w kolejnych latach spowodowany jest faktem, iż większość nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym została już przejęta. Pozostałe do skomunalizowania nieruchomości to w większości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz niewielkich powierzchniach.

### ***1. Zbywanie nieruchomości***

Ważnym elementem w zakresie polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Kraków jest kształtowanie i ukierunkowywanie lokalnej gospodarki nieruchomościami.

Aktualnie, głównym problemem utrudniającym realizację polityki przestrzennej Miasta jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru Gminy Miejskiej Kraków, co prowadzi często do przypadkowej zabudowy i stwarza zagrożenie dla procesu kształtowania ładu przestrzennego oraz porządku urbanistycznego.

Jednym z elementów kształtowania ładu przestrzennego jest przygotowanie terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków do zbycia. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania tych obszarów każdorazowo należy opracować decyzję o warunkach zabudowy. Proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości wskazywany jest przez powołany w tym celu Zespół Zadaniowy i powinien być zgodny z założeniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

Nieruchomości zbędne dla realizacji zadań własnych gminy, które mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, po opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy, oferowane są do zbycia w drodze przetargu.

W latach 2003-2005 przygotowano materiały niezbędne do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla ok. 80 wytypowanych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Uzyskano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla 60 nieruchomości.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na opracowanie m.in. ofert inwestycyjnych dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, z których najatrakcyjniejsze lokalizacje zaprezentowane zostały na międzynarodowych targach nieruchomości.

Od dnia 01.01.2003 r. do 31.12.2005 r. przeprowadzono 78 przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. W wyniku przeprowadzonych przetargów sprzedano 36 nieruchomości o łącznej powierzchni 10,0164 ha za cenę w kwocie 14 870 446 zł. w tym 10 nieruchomości o powierzchni 2,9826 ha - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 5 nieruchomości o powierzchni 0,2377 ha pod usługi, 7 nieruchomości o powierzchni 4,8168 ha pod zabudowę przemysłową, 4 nieruchomości o powierzchni 0,0815 ha pod urządzenia komunikacyjne, 4 garaże, 2 nieruchomości na dopełnienie, 2 nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi i 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z usługami w parterze.

W roku 2003 rozpoczęto proces ujednoczenia i usprawniania zasad zbywania lokali co umożliwiło szeroką prywatyzację zasobu lokali Gminy Miejskiej Kraków.

Rada Miasta Krakowa podjęła w dniu 27.08.2003 r. uchwałę Nr XXII/190/03 (zmieniona uchwałą Nr XLIV/411/04 z dnia 14.04.2004 r.) w której wprowadzono szereg nowych uregulowań takich jak m.in.:

- udzielanie bonifikat od ceny zbycia gruntu w takiej samej wysokości jak przy cenie zbycia lokalu,
- zrównanie wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokalu mieszkalnego niezależnie od miejsca położenia budynku,
- umożliwienie nabycia lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali stanowiących wraz z pracownią twórczą samodzielne lokale mieszkalne.

W okresie od 01.01.2003 r. do 31.12.2005 r. sprzedano 4159 lokali mieszkalnych za łączną kwotę 44 446 036 zł.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż uchwała ta umożliwiła nabywanie mieszkań przez najemców lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i osób fizycznych. Zostały w niej określone kryteria znoszenia współwłasności w takich budynkach.

Postępowania w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi prowadzone w celu sprzedaży przejętych na wyłączną własność przez Gminę lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców są długotrwałe i nierzadko wymagają kierowania spraw na drogę postępowania sądowego. Jednakże kontynuowanie tych postępowań jest zgodne z polityką mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków oraz uzasadnione koniecznością zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty lokalnej.

Aktualnie postępowania takie prowadzone są w odniesieniu do około 150 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których najemcy złożyli wnioski o wykup lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tych budynkach w ramach posiadanych przez Gminę Miejską Kraków udziałów.

W dniu 18.02.2004 r. Rada Miasta Krakowa rozszerzyła zakres przeznaczonych do sprzedaży lokali użytkowych podejmując uchwałę Nr XXXVIII/351/04 w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (położonych w strefie B i C). Uchwała ta została zmieniona uchwałami Nr LXX/658/05 z dnia 26.01.2005 r. oraz Nr LXXXIV/839/05 z dnia 06.07.2005 r.

Do dnia 31.12.2005 r. zostało zawartych 19 aktów notarialnych sprzedaży lokali użytkowych na rzecz ich najemców. Uzyskano łączny dochód z tego tytułu w wysokości 3 585 460 zł.

Do dnia 31.12.2005 r. na podstawie wprowadzonych zasad zbywania garaży komunalnych zawarto 128 umów ich sprzedaży na rzecz najemców (tryb bezprzetargowy) oraz 4 umowy sprzedaży w trybie przetargowym – pozyskano w związku z tymi umowami łączny dochód w wysokości 2 517 987 zł.

Podjęto także intensywne działania w celu realizacji spraw z zakresu zbywania strychów zaadaptowanych na lokale mieszkalne. Dotąd inwestorzy pomimo zawartych z Gminą Miejską Kraków umów przedwstępnych nie mieli przez szereg lat możliwości uregulowania stanu prawnego lokalu z uwagi na brak lub wadliwość procedur obowiązujących w tym zakresie. Aby zlikwidować te nieprawidłowości Prezydent Miasta Krakowa powołał Zespół Zadaniowy ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali mieszkalnych pozyskanych w wyniku adaptacji strychów. W wyniku działania tego zespołu na ogólną liczbę 110 spraw uregulowano 34 sprawy poprzez zawarcie umów notarialnych, a pozostałe sprawy są w trakcie realizacji zarówno przez Gminę jak i przez wspólnoty mieszkaniowe.

Jednocześnie zwiększyła się również aktywność w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, będących ich użytkownikami wieczystymi. Wynikło to z korzystnych dla spółdzielni warunków finansowych określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 roku Nr XX/169/03 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości

gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych gdzie zastosowano bonifikatę w wysokości 90% ceny nieruchomości. Wyżej wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2004 roku Nr LII/504/04, w której bonifikatę zwiększono do 98% wartości nieruchomości.

W roku 2003 nie została zawarta żadna transakcja w w/w zakresie, natomiast w roku 2004 cztery spółdzielnie nabyły własność gruntu o łącznej powierzchni 2,2151 ha za kwotę 328013,60 zł. Z kolei w roku 2005 już 15 spółdzielni nabyło własność gruntów o łącznej powierzchni 10,2099 ha za kwotę 792564,25 zł.

## **2. Regulacje stanów prawnych nieruchomości**

W okresie ostatnich 3 lat zintensyfikowano realizację wniosków spółdzielni mieszkaniowych w sprawie oddania na ich rzecz w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi jak również realizację wniosków Zakładu Energetycznego o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gruntowych zabudowanych stacjami trafo. W tym zakresie uregulowano stan prawny nieruchomości pozostających we władaniu 50 podmiotów o powierzchni około 40 hektarów uzyskując dochód w wysokości ponad 1 000 000 zł.

Ponadto w ramach regulacji stanów prawnych nieruchomości zostało wydanych 139 decyzji dotyczących ustanowienia prawa trwałego zarządu na rzecz komunalnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, co umożliwiło im samodzielne gospodarowanie przekazanymi nieruchomościami. W wyniku w/w działań uregulowany został stan prawny dla ponad 500 działek o łącznej powierzchni ponad 150 ha.

Ponadto podjęto szereg czynności mających na celu regulacje stanów prawnych nieruchomości przeznaczonych i wykorzystywanych na cele działalności kulturalnej.

Rozpoczęto działania związane z wyeliminowaniem zjawiska polegającego na bezumownym zajmowaniu i korzystaniu przez samoistnych posiadaczy z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa. Wytypowane nieruchomości zostały objęte kontrolą zagospodarowania, poprzez systematyczne wizje terenowe, które pozwoliły na ustalenie zarówno ich stanu zagospodarowania jak i podmiotów korzystających z tych gruntów. W wyniku tych czynności w 250 sprawach doprowadzono do wydania nieruchomości bądź spowodowano, że samoistni posiadacze podjęli starania o nabycie tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości.

W trybie bezprzetargowym zbywane są nieruchomości w drodze dopełnienia w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej.

W związku z powyższą regulacją pozyskano w okresie od dnia 01.01.2003 r. do dnia 31.12.2005 r. dochód w wysokości 3 089 991 (powierzchnia zbytego gruntu wyniosła 3,22 ha).

W latach 2003-2005 ostatecznie uregulowano stany prawne nieruchomości, na których znajdują się stadiony sportowe „Wisły”, „Cracovii” oraz „Hutnika”.

Działania te pozwoliły od strony formalno-prawnej na rozpoczęcie ich modernizacji oraz zagwarantowały możliwość dalszego funkcjonowania na zajmowanym terenie stadionu MKS Cracovia SSA.

W okresie od dnia 01.01.2003 r. do dnia 31.12.2005 r. zawarto 1219 umów dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

Umowami dzierżawy objęte zostały zarówno tereny przeznaczone na cele rolnicze jak i na cele komercyjne. W przypadku dzierżawy na cele komercyjne Gmina osiąga dochody a także powstaje możliwość tworzenia nowych miejsc pracy.

Dochody z tytułu dzierżawy od dnia 01.01.2003 r. do dnia 31.12.2005 r. wyniosły 6 904 436 zł.

### ***3. Intensyfikacja pozyskiwania dochodu***

Obok działań związanych ze zbywaniem lokali oraz zbywaniem nieruchomości w trybie przetargowym, w celu zapewnienia stabilności poziomu pozyskiwanego dochodu zintensyfikowano również czynności w zakresie innych form gospodarowania nieruchomościami (nabywanie prawa własności przez użytkowników wieczystych, naliczanie opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości).

W okresie od 01.01.2003 r. do 31.12.2005 r. wydano 1211 decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczące nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 74 ha pozyskując do budżetu Gminy w związku z tymi decyzjami kwotę 5 616 538 zł.

W latach 2003-2005 dokonano 3-krotnie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Aktualizacją objęto 800 podmiotów, zwiększając dochód Gminy Miejskiej Kraków o 1 200 000 zł rocznie.

Wprowadzono nowe zasady udostępniania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Dotyczą one Inwestorów, którzy na gruntach stanowiących własność Gminy zamierzają budować urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące podziemną, naziemną bądź nadziemną sieć energetyczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą lub teletechniczną. Nowe zasady wprowadziły obowiązek wnoszenia przez inwestorów opłat z tytułu usytuowania ww. infrastruktury.

Informacje w zakresie wyrażonych zgód zostały zamieszczone w tabeli nr 11.

#### **4. Nabywanie nieruchomości**

Gmina Miejska Kraków pozyskuje tereny dla realizacji planowanych inwestycji strategicznych oraz innych ważnych inwestycji dla rozwoju Miasta, a także nieruchomości dla potrzeb własnych Miasta. Ogółem w okresie od dnia 01.01.2003 r. do dnia 31.12.2005 r. zawarto akty notarialne dotyczące pozyskania gruntów o łącznej powierzchni 74,09 ha za kwotę 34 869 081 zł.

W ramach inwestycji strategicznych pozyskano nieruchomości pod następujące inwestycje:

- Trasa Nowohucka etap I - (węzeł Bieżanów – węzeł Christo Botewa)
- Układ Komunikacyjny na terenie KCK Wschód
- Ulica Jerzego Turowicza
- Trasa Centralna odc. Nowohucka – Zabłocie
- Trasa Centralna odcinek Nowohucka – Lipska
- Ulica Wita Stwosza (Trasa Galicyjska)
- Estakada nad ulicą Wielicką w ciągu ulic Powstańców Wielkopolskich – Powstańców Śląskich
- Kładka pieszo rowerowa w ciągu ulic Powstańców Wielkopolskich – Powstańców Śląskich
- Budowa dróg związanych z funkcjonowaniem III Kampusu UJ (ul. Poletkowa, ul. Gronostajowa i ul. Nowosodowa)
- Budowa połączenia ulicy Ks. Jancarza z ulicą Bohomolca
- Budowa nowego odcinka ulicy Ks. Józefa
- Krakowski Szybki Tramwaj
- Przebudowa połączenia ulicy Podgórskiej z Trasą Centralną

Podjęmowano również czynności mające na celu zmniejszenie zobowiązań finansowych podmiotów gospodarczych zadłużonych wobec Miasta z tytułu zaległości podatkowych od nieruchomości. Działania te, obok wprowadzenia mechanizmów bardziej skutecznej egzekucji zobowiązań podmiotów wobec Gminy, polegają głównie na przejęciu nieruchomości należących do w/w podmiotów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 66 ustawy Ordynacja Podatkowa w zamian za zaległości podatkowe. Pozyskane w tym trybie tereny przeznaczane są w głównej mierze pod planowane inwestycje strategiczne Miasta lub stanowią zasób nieruchomości gminnych, które w przyszłości mogą być oferowane potencjalnym inwestorom pragnącym zrealizować swoje zamierzenia inwestycyjne na terenie naszego Miasta. Takie działania skutkują utworzeniem nowych miejsc pracy dla mieszkańców Krakowa i okolic a także zwiększają atrakcyjność gospodarczą Miasta.

W okresie od dnia 19.11.2002 r. do dnia 31.12.2005 r. przejęto na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 66 ustawy Ordynacja podatkowa łącznie 40 nieruchomości o łącznej wartości 28 784 309 zł.



### **5. Realizacja roszczeń odszkodowawczych**

Podkreślenia wymagają działania związane z realizacją roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków pod drogi. W tym zakresie od wielu lat istniało szereg zaniedbań, wypłaty odszkodowań w poprzednich latach nie były realizowane. Dopiero w 2003 r. w budżecie gminnym zarezerwowano odrębne środki finansowe na odszkodowania i rozpoczęto w 2004 r. ich wypłatę.

Realizacja roszczeń o wypłatę odszkodowania za drogi wynika z dwóch norm prawnych:

- art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.).  
Łączna powierzchnia działek, za które wypłacono odszkodowania w trybie art. 98 w latach 2004 – 2005 wynosi ok. 9,7000 ha.  
Łączna suma dotychczas wypłaconych odszkodowań w w/w trybie w tym okresie na podstawie umów i decyzji stanowi kwotę 9 329 245,96 zł.  
W wyniku powyższych działań zostało załatwionych 112 spraw.
- art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.).  
W latach 2002 – 2005 za drogi publiczne o kategorii dróg gminnych przejęte z mocy prawa przez Gminę Miejską Kraków z dniem 1.01.1999 r. w trybie art. 73 – wypłacono odszkodowania w wysokości łącznej 10 646 001,98 zł.  
W w/w okresie wydano łącznie 349 decyzji w trybie art. 73, w tym 319 decyzji o ustaleniu i wypłacie odszkodowania.

### **6. Proces zmniejszania zasobu nieruchomości komunalnych**

Ograniczeniem możliwości gospodarowania zasobem nieruchomości gminy jest ciągle jego zmniejszanie w wyniku dokonywanych zwrotów nieruchomości wywłaszczonych na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Z uwagi na to, iż w latach poprzednich tryb wywłaszczania nieruchomości był często stosowaną formą pozyskania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w celu realizacji inwestycji, wiele nieruchomości niewykorzystanych na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu podlega zwrotowi na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Zasób nieruchomości komunalnych ulega zmniejszeniu również w związku z postępowaniami prowadzonymi zgodnie z przepisami ustaw:

- z dnia 20.02.1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskami Gminy Wyznaniowej Żydowskiej w Krakowie
- z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z przepisami w/w. ustaw regulacja w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskami może polegać na:

- przeniesieniu własności nieruchomości lub ich części,
- przyznaniu odpowiedniej nieruchomości zamiennej, gdyby przeniesienie własności natrafiło na trudne do przewyciężenia przeszkody,
- przyznaniu odszkodowania ustalonego według przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości, w razie niemożliwości dokonania regulacji o których mowa powyżej.

Aktualnie przed Komisją Regulacyjną toczy się 23 postępowań w sprawie przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Gminy Wyznaniowej Żydowskiej w Krakowie, ponadto przed Komisją Majątkową w Warszawie toczy się 10 postępowań regulacyjnych z wniosków kościelnych osób prawnych.

### **7. Nadzór nad spółkami z udziałem Gminy Miejskiej Kraków**

Istotnym obszarem realizacji uprawnień właścicielskich Gminy Miejskiej Kraków jest nadzór nad spółkami z udziałem Gminy.

Według stanu na dzień 31.12.2005 r. Gmina Miejska Kraków była właścicielem 9 spółek jednoosobowych, 18 spółek z udziałem oraz fundatorem w 6 fundacjach.

Działania w tym zakresie obejmują sprawy związane z przekształceniami strukturalnymi spółek i fundacji z udziałem Gminy, zbywaniem stanowiących własność Gminy udziałów i akcji oraz wnoszeniem nieruchomości do spółek jako wkład niepieniężny (aport).

Poniższe tabele zawierają wybrane dane dotyczące obrotu oraz ustanowienia prawnych form władania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków w latach 2003 -2005.

#### **1. Pierwokupy i nabycia\* nieruchomości do zasobu Gminy Miejskiej Kraków**

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	171	135	145
<i>liczba działek</i>	137	166	164
<i>powierzchnia w ha</i>	11,51	34,71	27,45
<i>łącznie wydatkowana kwota (zł)</i>	10 696 402	11 871 700	12 300 979

*\*) dane uwzględniają również zawarte umowy darowizny oraz umowy przejęcia nieruchomości w trybie art.66 ustawy Ordynacja Podatkowa oraz w trybie art.81 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych*

#### **2. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Miejskiej Kraków w trybie zamiany**

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	1	7	9
<i>liczba działek pozyskanych</i>	2	12	16
<i>liczba działek oddanych</i>	2	16	13
<i>powierzchnia pozyskana w ha</i>	0,0007	0,48	3,72
<i>powierzchnia oddana w ha</i>	0,0030	0,57	3,13

3. Sprzedaż nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków  
(bez mieszkań komunalnych, garaży i lokali użytkowych)

<i>Rok</i>	<i>2003*</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	41	78	103
<i>liczba działek</i>	46	121	163
<i>powierzchnia w ha</i>	5,13	7,62	18,19
<i>łączna uzyskana kwota (zł)</i>	12 088 046	9 164 868	10 819 871

\* nie uwzględniono sprzedaży na rzecz Skarbu Państwa 2 działek o łącznej powierzchni 0,01 ha w zamian za wierzytelności Skarbu Państwa wobec KDI w łącznej kwocie 1 947 543 zł

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba lokali</i>	1546	1654	959
<i>łączna uzyskana kwota* (zł)</i>	15 501 648	16 951 177	11 993 211

\* w tym dochód z tytułu zbycia udziału w gruncie pod budynkiem

5. Sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków  
(sprzedaż rozpoczęto w 2005 r.)

<i>Rok</i>	<i>2005</i>
<i>liczba lokali</i>	19
<i>łączna uzyskana kwota* (zł)</i>	3 585 460

\* w tym dochód z tytułu zbycia udziału w gruncie pod budynkiem

6. Sprzedaż garaży komunalnych (tryb bezprzetargowy – na rzecz najemców oraz tryb przetargowy – w przypadku nieskorzystania przez najemcę z pierwszeństwa)  
(sprzedaż rozpoczęto w 2004 r.)

<i>Rok</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba garaży</i>	1	131
<i>łączna uzyskana kwota* (zł)</i>	25 262	2 492 725

\* w tym dochód z tytułu zbycia udziału w gruncie pod budynkiem

7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w użytkowanie wieczyste

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	102	74	86
<i>liczba działek</i>	217	76	103
<i>powierzchnia w ha</i>	21,82	2,42	7,48
<i>łączna uzyskana kwota (zł)</i>	1 232 726	353 948	751 677

8. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w użytkowanie

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	43	9	21
<i>liczba działek</i>	57	22	29
<i>powierzchnia w ha</i>	19,38	8,92	6,83
<i>łączna uzyskana kwota (zł)</i>	48 634	25 653	149 052

9. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w dzierżawę

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>Liczba zawartych w danym roku umów (nowe umowy lub aneksy do dotychczasowych)</i>	410	427	385
<i>Powierzchnia objęta powyższymi umowami (w ha)</i>	50,58	46,2	39,27
<i>Powierzchnia objęta wszystkimi trwającymi w dniu 31 grudnia danego roku umowami (w ha)</i>	62,77	96,97	139,05
<i>Dochód z tytułu wszystkich trwających w danym roku umów (zł)</i>	2 146 806	2 333 365	2 424 265

10. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków oddane w użyczenie oraz trwałe zarząd

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów / decyzji</i>	21 / 43	27 / 39	41 / 44
<i>liczba działek</i>	129	166	190
<i>powierzchnia w ha</i>	235,05	44,18	99,50

11. Udostępnianie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	316	318	375
<i>liczba działek</i>	582	462	648
<i>łączna uzyskana kwota odszkodowania (zł)</i>	738 971	373 436	773 368

12. Wyrażanie zgody na czasowe zajęcie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba zgód</i>	16	64	65
<i>liczba działek</i>	20	62	70
<i>łączna uzyskana kwota odszkodowania (zł)</i>	14 377	74 420	17 510

13. Obciążanie służebnością\* nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba umów</i>	3	2	2
<i>liczba działek</i>	3	2	4
<i>łączna uzyskana kwota odszkodowania (zł)</i>	33 416	15 262	39 090

\* nie uwzględniono przypadków służebności ustanowionych w umowie notarialnej dotyczącej zbycia

14. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba decyzji</i>	206	821	184
<i>liczba działek</i>	199	854	195
<i>powierzchnia (w ha)</i>	63,92	67,61	122,65
<i>łączna uzyskana kwota</i>	889 314	3 500 819	1 226 405

15. Pozyskiwanie dochodu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, użytkowanie i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

<i>Rok</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>liczba płatników na dzień 31 grudnia danego roku</i>	43 646	45 884	48 126
<i>łączna uzyskana kwota</i>	21 316 878	20 636 057	18 424 692

**Cele**

Gospodarowanie nieruchomościami pozostaje w ścisłym związku z ogólną strategią Miasta. Władze samorządu mogą oddziaływać zarówno na aktualne jak i przyszłe wykorzystanie nieruchomości na określone cele np.: mieszkaniowe, przemysłowe, realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, handlowo-usługowe, rekreacyjne. Dotyczy to przede wszystkim gruntów komunalnych, a pośrednio zakres oddziaływania obejmuje także inne grunty.

Do najważniejszych celów Programu gospodarowania mieniem komunalnym należy:

- zapewnienie stałych dochodów Gminy Miejskiej Kraków poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi,
- uporządkowanie struktury przestrzenno-własnościowej,
- uregulowanie stanów prawnych nieruchomości komunalnych,
- powiększenie zasobu gruntów komunalnych,
- realizacja roszczeń właścicieli nieruchomości (np. przejętych pod drogi).

Program gospodarowania mieniem komunalnym przyczyni się do:

- racjonalnego wykorzystania gruntów gminnych,
- wzrostu stabilizacji mieszkaniowej,
- rozwoju inwestycji strategicznych,
- zwiększenia dynamiki rozwoju gospodarczego miasta,
- likwidacji istniejących konfliktów,
- ochrony terenów zielonych,
- zagwarantowania miejsc pracy dla małych i średnich przedsiębiorstw

Realizacja powyższych celów programu wpłynie na racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości komunalnych a w konsekwencji na proces *prawidłowego kształtowania warunków przestrzennych dla rozwoju gospodarki z zachowaniem zrównoważonego rozwoju Miasta i ładu przestrzennego.*

Istotną rolę odgrywają podejmowane działania dotyczące przygotowywania nieruchomości do zbycia. Dla nieruchomości planowanych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym opracowywane będą decyzje o warunkach zabudowy określające możliwości zagospodarowania zgodnie z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

W ramach racjonalnej gospodarki nieruchomościami, z uwagi na niekorzystną strukturę gruntów Gminy, celowe jest zbywanie gruntów zbędnych dla Gminy, o małej powierzchni oraz o nieregularnych kształtach uniemożliwiających samodzielną zabudowę. Działania takie umożliwią pozyskanie dochodu do budżetu Miasta oraz korzystnie wpłyną na kształtowanie ładu przestrzennego.

Jednocześnie w celu utworzenia kompleksów gruntów w całości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków niezbędne jest podjęcie działań zmierzających do nabycia części gruntów stanowiących własność innych podmiotów. Kompleksy te mogłyby stać się przedmiotem oferty zbycia w trybie przetargu skierowanej do potencjalnych inwestorów.

W celu zapewnienia stałych dochodów Gminy Miejskiej Kraków podejmowane będą dalsze działania w ramach gospodarowania nieruchomościami w szczególności:

- aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie,
- wydzierżawianie nieruchomości,

- naliczanie opłat z tytułu bezumownego korzystania,
- ustanawianie służebności.

W celu realizacji inwestycji miejskich (szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej, terenów zielonych) dokonywane będą w ramach środków budżetowych nabycia nieruchomości do zasobu komunalnego. Tworząca się infrastruktura drogowa przyczynia się do poprawy obsługi komunikacji oraz wzrostu dynamiki rozwoju gospodarczego Miasta.

Program gospodarowania mieniem komunalnym przewiduje również podejmowanie działań w celu ochrony gruntów komunalnych w przypadku władania nimi przez osoby nieuprawnione. Odzyskanie tych terenów przez Gminę oraz uregulowanie stanów prawnych umożliwi ich racjonalne wykorzystanie poprzez np. zbycie nieruchomości na rzecz posiadaczy w celu doprowadzenia do zgodności stanu prawnego z istniejącym stanem faktycznym. Pozwoli to nie tylko na pozyskanie dochodu do budżetu, poprawę struktury przestrzenno – własnościowej, ale również przyczyni się do pozytywnej oceny procesu gospodarowania nieruchomościami przez mieszkańców, szczególnie wobec wieloletnich zaniedbań w tym zakresie. Szczególne znaczenie ma realizacja roszczeń osób fizycznych i prawnych o oddawanie w użytkowanie wieczyste terenów będących w ich posiadaniu.

Realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie szerokiej prywatyzacji lokali komunalnych skutkuje wzrostem stabilizacji sytuacji bytowej mieszkańców.

Tworzące się w wyniku uwłaszczenia lokali wspólnoty mieszkaniowe wykazują bardzo dużą aktywność gospodarczą, poprzez dbałość o należące do nich mienie jak również inicjując wiele ważnych przedsięwzięć m.in. w dziedzinie infrastruktury terenów mieszkaniowych. Powyższe działania świadczą o tym, iż proces uwłaszczenia najemców lokali może stymulować rozwój samorządności lokalnej i wpływać na zainteresowanie życiem Miasta.

Do poprawy sytuacji mieszkaniowej przyczyni się również sprzedaż z bonifikatą prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Działania te zlikwidują stan niepewności jaki od wielu lat sygnalizowany jest przez użytkowników wieczystych związany z istotą prawa użytkownika wieczystego oraz wyeliminuje konieczność ponoszenia stale wzrastających opłat z tego tytułu. Nabycie prawa własności przez spółdzielnie mieszkaniowe przyczyni się również do ułatwienia procesów ustanawiania odrębnych własności lokali na rzecz członków spółdzielni.

Ponadto konsekwencją zbywania lokali użytkowych na rzecz najemców jest zagwarantowanie im dotychczasowych miejsc pracy a tym samym wzrost stabilizacji sytuacji życiowej oraz rozwój małej i średniej przedsiębiorczości.

Udostępnienie nieruchomości na cele urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy dróg umożliwi realizację inwestycji i wpłynie korzystnie na rozwój infrastruktury miasta.

Istotnym celem jest również regulacja stanu prawnego dróg poprzez realizację roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości przejętych pod drogi.

W tym zakresie podjęte będą działania mające na celu zakończenie procesu ustalania i wypłaty odszkodowań z tytułu przejścia prawa własności gruntów zajętych zarówno pod drogi publiczne jak i powstałe w wyniku podziałów nieruchomości.

Realizacja polityki Miasta w zakresie nadzoru nad spółkami handlowymi i fundacjami z udziałem Gminy ma na celu zapewnienie wpływu Gminy na kluczowe gałęzie gospodarki komunalnej w mieście i racjonalne gospodarowanie mieniem stanowiącym wkład Gminy w spółkach.