

X. GOSPODAROWANIE MIENIEM MIASTA

X.1 Wprowadzenie

Prowadzenie prawidłowej polityki gruntowej stanowi jedno z najważniejszych narzędzi jakim Miasto dysponuje w celu realizacji szeregu polityk, w tym w szczególności dla:

- realizacji celów publicznych,
- ochrony terenów otwartych,
- prowadzenia polityki mieszkaniowej,
- przygotowania ofert terenowych dla inwestorów zamierzających realizować inwestycje zgodne z polityką Miasta,
- zapewnienia wpływu na kształtowanie przestrzeni Miasta,
- zapewnienia wpływu na rynek nieruchomości w Mieście.

Zasadnicze znaczenie ma posiadanie przez Miasto odpowiednich zasobów własnych. Powiększanie zasobów mienia komunalnego jest możliwe poprzez następujące narzędzia:

- wywłaszczenia - dostępne wyłącznie dla realizacji celów publicznych,
- pierwokupy - możliwe do stosowania dla realizacji celów publicznych, nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gminy lub Skarbu Państwa,
- zakupy,
- wymiany,
- darowizny.

X.2 Inwentaryzacja i komunalizacja mienia

Zasoby Miasta powiększają się również stale poprzez komunalizację mienia Skarbu Państwa.

Zamieszczone niżej tabele przedstawiają stan inwentaryzacji oraz komunalizacji mienia z podziałem na jednostki ewidencyjne (dawne dzielnice) na koniec 2000r, a także ilość działek, które zostały skomunalizowane tylko w ciągu 2000r.

Tabela X.1

Stan procesu inwentaryzacji i komunalizacji mienia na koniec 2000 r

	działki objęte procesem komunalizacji	działki przekazane Gminie Kraków na mocy decyzji komunalizacyjnych	działki z potwierdzonym wpisem Gminy Kraków w księgach wieczystych

liczba działek	33006	30732	26857
powierzchnia w ha	7188	6761	6051
udział w ogólnej powierzchni miasta w %	22,0	20,7	18,5

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

Tabela X.2

Stan komunalizacji mienia na koniec 2000 roku, w podziale na jednostki ewidencyjne

sytuacja formalno-prawna		Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście	Razem
objęte procesem komunalizacji	ilość działek	7721	7353	13193	4739	33006
	powierzchnia w ha	1822	2119	2550	697	7188
z wydanymi decyzjami	ilość działek	7177	6761	12593	4201	30732
	powierzchnia w ha	1720	1938	2467	636	6761
z potwierdzonym wpisem	ilość działek	5928	6166	11027	3736	26867
	powierzchnia w ha	1511	1768	2200	572	6051

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

Tabela X.3

Działki skomunalizowane w 2000r

sytuacja formalno-prawna		Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście	Razem
objęte procesem komunalizacji	ilość działek	188	193	620	161	1162
	powierzchnia w ha	31	42	60	9	142
z wydanymi decyzjami	ilość działek	189	142	670	125	1126
	powierzchnia w ha	13	53	80	7	153
z potwierdzonym wpisem	ilość działek	97	133	732	112	1084
	powierzchnia w ha	9	49	130	7	195

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

W latach ubiegłych szacowano, że ok. 30 000 działek będzie podlegało komunalizacji. Jak się okazało liczba ta była zaniżona i została przekroczona już w 1999r.

Obecnie przy stanie na koniec 2000r ponad 33 000 działek już skomunalizowanych, szacuje się, że mogło pozostać jeszcze ok. 2000 działek do skomunalizowania.

X.3 Struktura użytkowania wg. grup geodezyjnych

Struktura użytkowania całości gruntów znajdujących we wszystkich obrębach geodezyjnych Krakowa została opracowana w oparciu o Wykaz Gruntów przekazywany corocznie do Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Strukturę użytkowania całości gruntów znajdujących się w obszarze Miasta na koniec 2000r przedstawia tabela nr X.5

Kraków jest gminą w której nadal około połowa gruntów użytkowana jest rolniczo. Stan ten ulega stałemu zmniejszeniu, co jest równoznaczne z powiększaniem terenów zurbanizowanych.

Proces ten w ostatnich 8 latach obrazuje tabela X.4

Tabela X.4

Powierzchnia gruntów rolnych na terenie Miasta Krakowa

stan na:	wielkość terenów rolnych w ha	Pomniejszenie powierzchni w ha stosunku do roku poprzedniego:	% całości powierzchni Krakowa wynoszącej 32 686 ha
1 stycznia 1994r	17 171		52,0
1 stycznia 1995r	16 953	218	51,8
1 stycznia 1996r	16 761	192	51,2
1 stycznia 1997r	16 571	190	50,7
1 stycznia 1998r	16 552	19	50,6
1 stycznia 1999r	16 467	85	50,4
1 stycznia 2000r	16 314	153	49,9
1 stycznia 2001r	16 240	74	49,7
Łącznie zmniejszenie powierzchni gruntów rolnych od 1 stycznia 1994r do 1 stycznia 2001r	931		2,3

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

Tabela X.5

Zestawienie wydanych w latach 1999 - 2000 przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości

Rok	liczba wydanych decyzji			Kwota zwrócona na rzecz:	
	o zwrocie	o odmowie zwrotu	o umorzeniu postępowania	Gminy Kraków	Skarbu Państwa
1999	57	34	6	276 019,43	130 036,52
2000	111	65	27	1 195 797,87	69 007,46
ogółem	168	99	33	1 471 817,30	199 043,98

źródło: Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa (na podstawie rejestrów spraw z lat 1999-2000)

Na koniec 2000 r Miasto Kraków było właścicielem ok. 5800 ha gruntów, co stanowiło ok. 17% całej powierzchni miasta.

Tabela X.6

Stan własności i użytkowania terenów Miasta Kraków w 2000r - powierzchnia w ha

Stan własności	użytki rolne: grunty orne, sady, łąki, pastwiska	las i grunty leśne: grunty zadrzewione i zakrzewione	tereny mieszkaniowe	tereny przemysłowe	inne tereny zabudowane	zurbanizowane tereny niezabudowane	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe
grunty Skarbu Państwa z wył. gruntów przekazanych w uż. wieczyste	987	434	124	117	293	24	11
grunty Skarbu Państwa przekazane w uż. wieczyste	522	51	192	2 062	435	40	7
grunty państwowych osób prawnych	544	82	100	58	71	11	3
grunty gmin i	322	28	186	72	259	17	27

związków międzygminnych z wył. gruntów przekazanych w uż. wieczyste							
grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w uż. wieczyste	112	327	873	89	127	63	6
grunty komunalnych osób prawnych	1 015	319	287	64	83	108	24
grunty osób fizycznych	11 856	247	2 254	62	85	277	9
grunty spółdzielni	71	2	61	12	8	7	2
grunty kościołów i związków wyznaniowych	433	8	54	4	83	3	4
grunty wspólnot gruntowych	108	6	2	0	1	0	2
grunty innych osób prawnych	270	14	70	18	80	59	1
Łącznie powierzchnia ewidencyjna	16 240	1 518	4 203	2 558	1 525	609	97

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

X.4 Wywłaszczenia

Tabela X.7

Działki wywłaszczone na rzecz Gminy Kraków w latach 1997 - 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna wydatkowana kwota
osoby fizyczne	1997	49	2,48	653 208
	1998	1	0,03	21 955
	1999	-	-	-
	2000	-	-	-
osoby prawne	1997	21	3.98	589 755
	1998	0	0	0

	1999	0	0	0
	2000	4	0.08	23 526
Ogółem	1997	70	6.46	1 242 963
	1998	1	0.03	21 955
	1999	0	0.00	0
	2000	4	0.08	23 526

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

W ciągu ostatnich trzech lat wywłaszczenia jako narzędzia pozyskiwania nieruchomości na rzecz Miasta, stosowane były w niewielkim stopniu. W latach 1999 i 2000 wywłaszczono 4 działki a w 1998r tylko jedną.

X.5 Nabywanie, zbywanie, dzierżawy

Tabela X.8

Pierwokupy i zakupy w latach 1997 - 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna wydatkowana kwota
osoby fizyczne	1997	12,0	0,74	331 200
	1998	151,5	10,56	6 079 152
	1999	161,0	18,58	17 737 169
	2000	140,0	10,74	21 993 464
osoby prawne	1997	31,0	4,12	900 929
	1998	42,0	6,06	1 000 564
	1999	40,0	9,79	5 649 308
	2000	38,0	2,10	3 359 374
Ogółem	1997	43,0	4,86	1 232 129
	1998	193,5	16,62	7 079 716
	1999	201,0	28,37	23 386 477
	2000	178,0	12,84	25 352 838

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

W ostatnich trzech latach pierwokupy i zakupy nieruchomości dokonywane na rzecz Miasta kształtują się na podobnym poziomie pod względem ilościowym. Stałe wzrastające ceny na rynku nieruchomości powodują znaczny w stosunku do lat poprzednich wzrost kosztów pozyskiwania działek tą drogą.

Tabela X.9

Działki Gminy Kraków sprzedane w latach 1997 - 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna uzyskana kwota
osoby fizyczne	1997	116	5.4	3 163 110
	1998	64	2.45	1 952 084
	1999	18	0.47	575 122
	2000	74	1.33	2 378 201
osoby prawne lub nie posiadające osobowości prawnej	1997	21	15.84	1 207 539
	1998	32	2.5	1 613 226
	1999	5	0.64	1 036 815
	2000	12	0.76	2 102 964
Ogółem	1997	137	21.24	4 370 649
	1998	96	4.95	3 565 310
	1999	23	1.11	1 611 937
	2000	86	2.09	4 481 165

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

Powierzchnia nieruchomości sprzedanych wzrosła dwukrotnie w stosunku do roku poprzedniego.

Zwraca uwagę, iż uzyskana ze sprzedaży kwota jest niemal identyczna jak kwota uzyskana w roku 1997, w wyniku sprzedaży nieruchomości o powierzchni dziesięciokrotnie większej.

Tabela X.10

Działki Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste w latach 1997 - 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna uzyskana kwota
osoby fizyczne	1997	91	7.65	2 205 497
	1998	27	1.26	740 612
	1999	15	2.77	1 537 899
	2000	45	0.80	306 737
osoby prawne lub nie posiadające osobowości prawnej	1997	161	34.00	3 649 813
	1998	105	34.93	4 747 138
	1999	143	25.65	4 322 691
	2000	42	20.30	3 174 505
Ogółem	1997	252	41.65	5 855 310
	1998	132	36.20	5 487 750
	1999	158	28.42	5 860 590

	2000	87	21.10	3 481 242
--	------	----	-------	-----------

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

W 2000r Miasto w mniejszym stopniu niż w latach poprzednich stosowało narzędzie gospodarowanie mieniem jakim jest oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Stale zmniejszają się zarówno ilość działek, jak i ich łączna powierzchnia oraz uzyskiwane tą drogą dochody Miasta.

Tabela X.11

Działki Gminy Kraków oddane w użytkowanie w latach 1997- 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna uzyskana kwota
osoby fizyczne	1997	0	0	0
	1998	0	0	0
	1999	2	0.07	10 397
	2000	1	0.06	3 874
osoby prawne lub nie posiadające osobowości prawnej	1997	10	20.00	0
	1998	49	44.14	123 846
	1999	40	6.41	30 867
	2000	28	13.81	74 032
Ogółem	1997	10	20.00	0
	1998	49	44.14	123 846
	1999	42	6.48	41 264
	2000	29	13.87	77 906

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

Tabela X.12

Działki Gminy Kraków oddane w zarząd, administrowanie, użyczenie w latach 1997- 2000

kontrahent	lata	liczba działek	powierzchnia w ha	łączna uzyskana kwota
osoby fizyczne	1997	0	0	0
	1998	0	0	0
	1999	2	0.02	0
	2000	3	0.05	0

osoby prawne lub nie posiadające osobowości prawnej	1997	153	103.42	0
	1998	42	38.25	0
	1999	199	765.21	3 157
	2000	115	51.42	24 782
Ogółem	1997	153	103.42	0
	1998	42	38.25	0
	1999	201	765.23	3 157
	2000	118	51.47	24 782

źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

W 2000r Miasto w stosunku do 1999r ok. ośmiokrotnie zwiększyło swoje dochody uzyskiwane dzięki oddawaniu nieruchomości w zarząd, administrowanie i użyczenie. W latach 1997-1998 w niewielkim stopniu korzystano z tego środka gospodarowania mieniem własnym, bez uzyskiwania korzyści finansowych.