UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczystą nr (*wyłączenie jawności w zakresie numeru księgi wieczystej na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Jan Piecuch – Główny Specjalista Referat Zbywania Nieruchomości w Trybie Bezprzetargowym/Wydział Skarbu Miasta)*, składająca się z działki ewidencyjnej nr 108 o pow. 0,0045 ha, położona w obrębie 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, przy al. Gen. Władysława Andersa w Krakowie, stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostawała w użytkowaniu wieczystym Pana (*wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Jan Piecuch - Główny Specjalista Referat Zbywania Nieruchomości w Trybie Bezprzetargowym/Wydział Skarbu Miasta)* do dnia 19 kwietnia 2024r. Wnioskodawca nabył prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2002r. Rep. A 5679/02. Użytkowanie wieczyste ustanowiono na okres 40 lat w celu przeznaczenia przedmiotowej działki pod budowę kiosku spożywczego aktem notarialnym Rep. A 8436/84 z dnia 19 czerwca 1984 r.

Ww. osoba wystąpiła w dniu 13 sierpnia 2024 r. z wnioskiem o przywrócenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Działka nr 108 jest zabudowana pawilonem handlowym – kioskiem spożywczym. Jak wykazała wizja terenowa, murowany budynek kiosku w zasadniczej części posadowiony jest na wymienionej na wstępie działce, a w pozostałej części przekracza jej granice i znajduje się na działce sąsiedniej nr 224/3. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy nakłady na wybudowanie powyższego kiosku spożywczego są jego własnością.

Za okres korzystania bez tytułu prawnego z działki nr 108 i części działki sąsiedniej nr 224/3 naliczone zostało stosowne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu gminnego. Do czasu ostatecznego uregulowania tytułu prawnego do tych działek, będą naliczane kolejne wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Zgodnie z art. 37 ust. 3a pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025r. poz. 1077, 1080), 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, 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. Jednocześnie art. 71 ust. 5 pkt 2 cyt. ustawy stanowi, iż pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości uzyskano następujące opinie merytorycznych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

Wydział Planowania Przestrzennego:

Obszar stanowiący przedmiot wniosku podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty" zatwierdzonego uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 16 grudnia 2013r., poz. 7596), zgodnie z którym znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką z usługami oznaczonych symbolem MWs/U.2.2. Po rozpatrzeniu sprawy zaopiniowano pozytywnie możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 108 obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu:

Poinformował, że na nieruchomości składającej się z działki nr 108 obręb 51 Nowa Huta nie przewiduje się realizacji inwestycji miejskich z zakresu planowanego układu drogowego. Z uwagi na powyższe oraz z uwagi na przeznaczenie ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, średniowysoką z usługami MWs/U.2.2, Wydział zaopiniował pozytywnie możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa:

Poinformował, że na przedmiotowej działce nie prowadzi zadań inwestycyjnych i nie jest ona zajęta pod drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne. W związku z powyższym Zarząd nie wniósł uwag w zakresie swoich kompetencji.

Zarząd Inwestycji Miejskich:

Nie wniósł uwag do postępowania dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 108, obręb 51 jednostka ewidencyjna Nowa Huta. Jednocześnie poinformował, że aktualnie nie realizuje, ani nie planuje realizacji żadnych inwestycji związanych bezpośrednio z terenem, obejmującym ww. działkę.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 07 listopada 2024 r. (klauzula aktualności z dnia 15 września 2025 r.) określił wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 42 408,00 zł tj. 942,40 zł za 1 m^2 gruntu, natomiast wartość znajdujących się na gruncie nakładów, tj. części pawilonu handlowego na kwotę 49 246,00 zł. W oparciu o ww. operat cena netto działki nr 108 została ustalona na kwotę 50 889,60zł. Zatem cena netto ww. działki została podwyższona o 20 % wartości, przy czym cena netto 1 m^2 gruntu stanowi 1 130,88 zł. Jednocześnie odstępuje się od pobrania ceny części składowej nieruchomości - pawilonu handlowego - znajdującego się na przedmiotowej działce, z uwagi na fakt, iż nakłady związane z jego wzniesieniem, stanowią zgodnie ze złożonym oświadczeniem z dnia 13 sierpnia 2024 r., własność dotychczasowego użytkownika wieczystego. W związku z faktem, iż od wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości nie upłynęły 3 lata, w niniejszej sprawie nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu zawarcia kolejnej umowy użytkowania wieczystego. Z prawem użytkowania wieczystego związany jest obowiązek wnoszenia do 31 marca każdego roku kalendarzowego opłat rocznych, które w niniejszym przypadku stanowić będą 3 % ceny netto działki tj. 1 877,83 zł brutto (w tym 23 % podatek VAT - 351,14 zł).

Mając na względzie przepis art. 37 ust. 3a pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także uwzględniając uzyskane opinie merytorycznych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych uznano, iż możliwym jest zwolnienie przedmiotowej nieruchomości z obowiązku zbycia w drodze przetargu i oddanie w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat działki nr 108 o pow. 0,0045 ha, położonej w obrębie 51 jedn. ewid. Nowa Huta, przy al. Gen. Władysława Andersa w Krakowie, na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego, na cel mieszczący się w obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty" tj. usługi.

W tej sprawie został przygotowany i przedłożony pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt stosownej uchwały. Podczas obrad XIX sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 lutego 2025 r. odbyło się pierwsze czytanie ww. projektu uchwały, w wyniku którego określono terminy wprowadzenia autopoprawek i zgłaszania ew. poprawek do projektu, następnie podczas obrad XX sesji w dniu 26 lutego 2025 r. po drugim czytaniu ostatecznie Rada odrzuciła projekt uchwały. W związku z odrzuceniem uchwały poinformowano stronę o konieczności zawarcia umowy dzierżawy i naliczono opłatę za bezumowne korzystanie. W odpowiedzi na powyższe wnioskodawca ponowił prośbę o ustanowienie użytkowania wieczystego. Tym razem projekt uzyskał negatywne opinie Komisji Mienia i Mieszkalnictwa oraz Komisji Budżetowej i Finansów.

W odpowiedzi wnioskodawca złożył oświadczenie z dnia 29 października 2025r., iż po ponownym ustanowieniu użytkowania wieczystego na jego rzecz, kiosk spożywczy znajdujący się na przedmiotowym terenie, będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności w zakresie branży ogólnospożywczej z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych.

W tym stanie rzeczy w przypadku ponownego ustanawiania użytkowania wieczystego w akcie notarialnym określony zostanie cel tego prawa zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum Nowej Huty" tj. cel usługowy z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych. Z uwagi na fakt, iż sprawa dotyczy terenu, na którym znajdują się nakłady w postaci murowanego budynku (kiosku spożywczego), stanowiące własność byłego użytkownika wieczystego, ponownie przedkłada się pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości położonej w Krakowie przy al. Gen. Władysława Andersa, w stosunku do której wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie.

W przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego zgodnie z art. 33 ust. 2 cytowanej ustawy, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Wartość części budynku posadowionego na działce nr 108 została wyceniona w operacie szacunkowym na kwotę 49 246,00 zł.

Niniejsza regulacja dotycząca ponownego ustanowienia użytkowania wieczystego jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.