



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.304.2015

Kraków,

01 KWI. 2015

Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przekazywania szacunkowych wycen nieruchomości w kierowanych do Rad Dzielnic pismach zawierających prośbę o opinie w sprawie sprzedaży nieruchomości gminnych, zgłoszoną podczas sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 18 marca 2015 r., uprzejmie informuję.

Zbywanie nieruchomości gminnych w trybie bezprzetargowym odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.). Zgodnie z art. 37, ust. 2, pkt 6 ww. ustawy, istnieje możliwość zbycia nieruchomości komunalnej w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być one zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Postępowanie w sprawie zbycia nieruchomości gminnej w podanym wyżej trybie realizowane jest w oparciu o procedurę zewnętrzną Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa nr GS-17. Zgodnie z tą procedurą postępowanie wyjaśniające obejmuje uzyskanie opinii merytorycznie właściwych wydziałów i jednostek miejskich oraz Rad Dzielnic (w zakresie pozostawienia nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Kraków na potrzeby społeczności lokalnej). Dopiero uzyskanie stanowisk ww. podmiotów, a także zbadanie stanu prawnego nieruchomości i rozstrzygnięcie o prawach i roszczeniach osób trzecich, w tym poprzednich właścicieli nieruchomości, pozwala na przeznaczenie nieruchomości do zbycia.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego dochodzi często do ustalenia, iż konieczne jest dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości w celu wydzielenia części nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

Badanie stanu prawnego nieruchomości, w szczególności ustalenie podstawy nabycia prawa własności przez Gminę Miejską Kraków, może doprowadzić (w sytuacji gdy cel, na który nieruchomość została wywłaszczona, nie został zrealizowany) do zawiadomienia poprzednich właścicieli (lub ich spadkobierców) w trybie art. 136 ww. ustawy o przysługującym im prawie złożenia wniosku o zwrot nieruchomości. Taka sytuacja skutkuje wszczęciem odrębnego postępowania administracyjnego, w wyniku którego może dojść do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela (lub jego spadkobiercy), a Gmina Miejska Kraków może stracić tytuł prawny do nieruchomości, co

uniemożliwi jej zbycie. Postępowanie w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości może zakończyć się również decyzją odmowną i dopiero wówczas Gmina może ustalić warunki zbycia, to jest cenę w przypadku sprzedaży lub pierwszą opłatę oraz opłaty roczne w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Wykonywana przez rzeczoznawcę majątkowego wycena nieruchomości na potrzeby takiego postępowania jest usługą odpłatną, z czym wiąże się wydatkowanie publicznych środków finansowych. Wprawdzie ostatecznie koszt sporządzenia operatu szacunkowego zwraca strona, na której wniosek postępowanie zostało wszczęte, jednak wykonanie tego dokumentu na etapie postępowania wyjaśniającego grozi jego dezaktualizacją jeszcze przed ostatecznym rozstrzygnięciem o możliwości przeznaczenia nieruchomości do zbycia. Zatem byłoby konieczne ponowne zlecenie tej usługi i dwukrotne obciążenie kosztami strony postępowania. Zgodnie z przepisami ww. ustawy, wycena nieruchomości gminnej dokonywana jest przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w drodze przetargu nieograniczonego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.). Dodatkowo zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 156, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Mając powyższe na uwadze, Gmina środki te wydatkuje dopiero w sytuacji, gdy przeprowadzone postępowanie wyjaśniające (w tym uzyskane opinie oraz analiza praw i roszczeń osób trzecich względem nieruchomości) wykaże, że nieruchomość może stanowić przedmiot zbycia. Pewności takiej Gmina nie posiada na etapie występowania o opinie (w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego) do właściwych Rad Dzielnic.

Uprzejmie informuję, że jak wynika z przedstawionych wyżej okoliczności, na etapie występowania do Rad Dzielnic o opinie w sprawie zbycia nieruchomości nie jest możliwe przedstawienie wyceny nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Kancelaria Rady Miasta i Dzielnic Krakowa
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa