

ZARZĄDZENIE Nr 1682/2014
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 16.06.2014 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379) – zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§1

Wyraża się zgodę na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 413/1 o pow. 2,6222 ha, położoną w obrębie 5 jednostki ewidencyjnej Kraków – Śródmieście przy Alei Pokoju w Krakowie, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00075464/1, będącą własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającą w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie przy Alei Pokoju 16 – w ten sposób, że ostateczny termin zakończenia realizacji inwestycji, opisanej w akcie notarialnym z dnia 31 października 2008 r. Rep. A Nr 5947/2008 ustanawiającym prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, czyli termin zakończenia zagospodarowania tej nieruchomości ustala się do dnia 31 grudnia 2014 r. – poprzez zawarcie aktu notarialnego.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

W księdze wieczystej nr KR1P/00075464/1 na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 9 stycznia 1995 r. nr GG.V.7242/I/401/1340/94/95 jako właściciel działki nr 413/1, obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście wpisana jest Gmina Miejska Kraków. Nieruchomość obciążona jest prawem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W celu prowadzenia działalności sportowej uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr XLVII/573/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. wyrażono zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Klubu Sportowego Grzegórzecki w Krakowie zabudowanej nieruchomości położonej przy Alei Pokoju z jednoczesną sprzedażą budynków, budowli i drzewostanu na niej położonych oraz rozłożeniem na raty pierwszej opłaty i cen wyżej wymienionych budynków, budowli i drzewostanu.

W wykonaniu wyżej powołanej uchwały w dniu 31 października 2008 r. został zawarty akt notarialny Rep. Nr 5947/2008, na podstawie którego oddano wyżej wymienionemu stowarzyszeniu w użytkowanie wieczyste na 99 lat, licząc od daty jego zawarcia, działkę nr 413/1, obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście oraz równocześnie sprzedano budynki i inne urządzenia usytuowane na tym gruncie (tj. budynek klubowy, boisko piłkarskie z trybunami, drogi, place i ciągi piesze, ogrodzenie, centrum sportowe będące w trakcie realizacji i trzy korty tenisowe), a nadto drzewostan.

Jednocześnie użytkownik wieczysty został zobowiązany na mocy pkt. XV wyżej powołanej umowy notarialnej do wzniesienia na przedmiotowej nieruchomości:

- budynku wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego,
- dwóch wielofunkcyjnych boisk treningowych o nawierzchni ze sztucznej trawy z oświetleniem,
- zmodernizowanego zespołu boisk z czterema kortami tenisowymi,
- wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną,
- dróg wewnętrznych i parkingów dla około 150 pojazdów,

a nadto

- urządzenia zagospodarowanej zieleni.

Termin rozpoczęcia wyżej opisanych robót został wyznaczony na dzień 31 grudnia 2009 r., natomiast jego zakończenia na 31 maja 2012 r.

Na obiekcie przy Al. Pokoju (obejmującym – jak wyżej wskazano – boisko piłkarskie z trybunami, budynek klubowy socjalno-biurowy, dwa boiska wielofunkcyjne z oświetleniem i rozpoczętą budową centrum sportowo-rekreacyjnego) zgodnie z koncepcją zagospodarowania gruntu, przedłożoną przez Klub Sportowy Grzegórzecki miały być wykonane: budynek Wielofunkcyjnego Centrum Sportowo-Rekreacyjnego o pow. netto ok. 1200 m (zawierający część sportowo-rekreacyjną, dydaktyczną, konferencyjną, hotelową, gastronomiczną, zaplecze socjalne Klubu), wielofunkcyjne boisko treningowe o nawierzchni ze sztucznej trawy o wymiarach 42 m x 32 m ze sztucznym oświetleniem, hala pneumatyczna o wymiarach 50 m x 36 m, pokrywająca w okresie zimowym większe boisko wielofunkcyjne, hala pneumatyczna o wymiarach 42 m x 32 m, pokrywająca w okresie zimowym mniejsze boisko wielofunkcyjne, zmodernizowany zespół boiskowy z 4 kortami tenisowymi, wielofunkcyjna hala sportowa z widownią dla 500 osób z częścią komercyjną, drogi wewnętrzne i parkingi dla 150 pojazdów i zagospodarowanie zieleni.

W dacie podpisywania wyżej wymienionej umowy – inwestor, tj. Klub Sportowy Grzegórzecki w Krakowie dysponował odnośnie przedmiotowej nieruchomości dwoma ostatecznymi pozwoleniami na budowę, a mianowicie: decyzją z dnia 19 kwietnia 2002 r. nr 209/1A/02 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. wielofunkcyjne centrum sportowe, zlokalizowanego w północnej części nieruchomości i decyzją z dnia 4 lipca 2007 r. nr 1597/07 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną z wewn. instalacją wod-kan, elektryczną, went. mechaniczną i co, zagospodarowaniem terenu tj. drogi wewnętrzne, parkingi, rozbudowa instalacji kanalizacji ogólnospławnej (poprzez włączenie projektowanej kanalizacji opadowej), przebudowa sieci co oraz wjazd, zlokalizowanej w części południowo-wschodniej wyżej wymienionej działki, po uprzednim rozebraniu budynku biurowo-administracyjnego, oznaczonego nr 16 przy Al. Pokoju w Krakowie.

Na podstawie aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 19 sierpnia 2009 r. Rep. A Nr 10443/2009 stowarzyszenie kultury fizycznej noszące nazwę Klub Sportowy Grzegórzecki zawiązało celem prowadzenia działalności gospodarczej spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: KSU Grzegórzecki z siedzibą w Krakowie. Aktem notarialnym Rep. A Nr 10450/2009 z tej samej daty przeniesiono prawo użytkowania wieczystego działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy Alei Pokoju w Krakowie, przysługujące Klubowi Sportowemu Grzegórzecki na rzecz Spółki KSU Grzegórzecki.

Nabywając w 2009 r. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – Spółka KSU Grzegórzecki weszła w prawa i obowiązki swojego poprzednika prawnego czyli Klubu Sportowego Grzegórzecki.

Pismem z dnia 13 marca 2012 r. aktualny użytkownik wieczysty gruntu – KSU Grzegórzecki wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu zakończenia realizacji inwestycji budowy wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego o 6 miesięcy, tj. do dnia 30 listopada 2012 r. Jako przyczyny opóźnienia realizacji wyżej opisanej inwestycji – użytkownik wieczysty wskazał bardzo ciężki okres zimowy, konieczność szczegółowego dopracowania koncepcji działania oraz zaprzestanie w połowie 2010 r. prowadzenia prac budowlanych przez generalnego wykonawcę z powodu trudności finansowych, co z kolei spowodowało konieczność poszukiwania innego sposobu sfinansowania tego przedsięwzięcia, które to poszukiwania zakończyły się podpisaniem w maju 2011 r. umowy o kredyt inwestycyjny z bankiem BPS S.A.

Mając na względzie wyżej przedstawione okoliczności – uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr XLIII/584/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. wyrażono zgodę na przedłużenie terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie – w ten sposób, że termin zakończenia zabudowy został ustalony do dnia 30 listopada 2012 r. – poprzez zawarcie aktu notarialnego. Następnie zostało podjęte w tej sprawie zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 maja 2012 r. Nr 1242/2012. W wykonaniu zaś wyżej powołanych aktów prawnych w dniu 16 maja 2012 r. został zawarty akt notarialny Rep. A Nr 2561/2012 – umowa zmieniająca treść użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 18 października 2012 r. KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie wystąpiła ponownie o przedłużenie terminu zakończenia realizacji

zagospodarowania działki nr 413/1, obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście do końca 2013 r., twierdząc, że „pozwolenie na budowę wielofunkcyjnej hali z częścią komercyjną nie zostało uwzględnione w zapisach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego dla tego terenu i jest z nim sprzeczne”.

W wyniku podjętych czynności wyjaśniających ustalono w oparciu o opinie Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z dnia 29 października 2012 r. i Biura Planowania Przestrzennego z dnia 15 listopada 2012 r., że nieuwzględnienie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa dla obszaru „Cystersów” decyzji nr 1597/07 z dnia 4 lipca 2007 r. pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna przed dniem uchwalenia tego planu (tj. w dniu 22 sierpnia 2010 r.), nie może być przeszkodą w realizacji przedmiotowej inwestycji.

Pismem z dnia 23 listopada 2012 r. użytkownik wieczysty wystąpił do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa „o pomoc i umożliwienie dokończenia zagospodarowania nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy z Gminą Miejską Kraków, poprzez zgodę Rady Miasta Krakowa na przedłużenie, bądź wyznaczenie dodatkowego terminu zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

W dniu 11 grudnia 2012 r. Komisja Sportu, Turystyki i Kultury Fizycznej Rady Miasta Krakowa wystąpiła do Prezydenta Miasta Krakowa z wnioskiem nr 25/2012 o przedłużenie lub wyznaczenie dla KSU Grzegórzecki Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie dodatkowego terminu (bez naliczania kary) realizacji inwestycji na działce nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy Alei Pokoju 16 w Krakowie. Z identycznym wnioskiem, oznaczonym jako nr 10/2012, wystąpiła również Komisja Mienia i Przedsiębiorczości RMK w dniu 18 grudnia 2012 r.

Następnie uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr XLVIII/983/13 z dnia 27 lutego 2013 r. wyrażono zgodę na wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie – w ten sposób, że termin zakończenia zabudowy został ustalony do dnia 31 grudnia 2013 r. – poprzez zawarcie aktu notarialnego. W wykonaniu tej uchwały oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2013 r. Nr 985/2013 została zawarta w dniu 10 maja 2013 r. umowa zmieniająca treść użytkowania wieczystego przez wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania gruntu Rep. A Nr 1668/2013.

W dniu 12 grudnia 2013 r. Spółka KSU Grzegórzecki, powołując się na wstrzymanie przez PINB robót budowlanych na przedmiotowym gruncie, wystąpiła do Komisji Sportu, Turystyki i Kultury Fizycznej Rady Miasta Krakowa oraz do Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK o umożliwienie jej zakończenia zagospodarowania przedmiotowego terenu i zaniechanie do końca kwietnia 2014 r. naliczania dodatkowej opłaty rocznej. Pismem z dnia 3 stycznia 2014 r. Wydział Skarbu Miasta zwrócił się do KSU GRZEGÓRZECKI o potwierdzenie złożenia do stosownej Komisji RMK wyżej opisanego wniosku. W odpowiedzi pismem z dnia 9 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty przekazał kopię wystąpienia do Komisji Sportu, Turystyki i Kultury Fizycznej RMK z dnia 12 grudnia 2013 r. i podtrzymując swój wniosek o zawieszenie wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej, zwrócił się o przedłużenie tego okresu do 30 czerwca 2014 r.

W dniu 15 stycznia 2014 r. – po rozpatrzeniu wniosku KSU GRZEGÓRZECKI z dnia 12 grudnia 2013 r. – Komisja Sportu, Turystyki i Kultury Fizycznej RMK wystąpiła do

Przewodniczącego RMK o przekazanie tej sprawy do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Krakowa, uznając, że sprawa ustalenia dodatkowej opłaty rocznej nie leży w jej kompetencji. Użytkownik wieczysty wystąpił bowiem do wyżej wymienionej Komisji RMK o wstrzymanie się z naliczeniem tej opłaty zamiast o rozpatrzenie sprawy wyznaczenia dodatkowego terminu zagospodarowania nieruchomości.

Pismem z dnia 30 stycznia 2014 r. Spółka KSU GRZEGÓRZECKI została wezwana do dostarczenia dokumentacji potwierdzającej okoliczności podnoszone w piśmie z dnia 12 grudnia 2013 r. oraz wykazującej zakres i stopień realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z umowy użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, w tym kserokopii dzienników budowy zarówno wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego jak i wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną. W odpowiedzi w dniu 18 lutego 2014 r. użytkownik wieczysty przedłożył ekspertyzę techniczną robót budowlanych za okres od 11 kwietnia 2010 r. do 18 grudnia 2012 r., datowaną na grudzień 2012 r. oraz opracowanie, sporządzone w lutym 2014 r. przez Pana Grzegorza Dutkiewicza (z uprawnieniami budowlanymi w specj. konstrukcyjno-budowlanej oraz instalacyjno-inżynierskiej) w przedmiocie określenia zakresu i stopnia realizacji zabudowy nieruchomości przy Al. Pokoju 16.

W dniu 19 lutego 2014 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał postanowienie o uzupełnieniu braków formalnych przedłożonych projektów zamiennych dotyczących budowy centrum sportowo-rekreacyjnego i wyznaczył inwestorowi termin usunięcia uchybień tego projektu do dnia 15 maja 2014 r.

Na posiedzeniu w dniu 25 marca 2014 r. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa podjęła wniosek nr 14/14 w sprawie wyznaczenie dodatkowego terminu (bez naliczania kary) zakończenia realizacji inwestycji przy Al. Pokoju na działce nr 413/1 w Krakowie, jednocześnie proponując wyznaczenie tego terminu na 31 grudnia 2014 r. oraz traktowanie go jako ostateczny – ze względu na dwukrotne jego przedłużanie.

W odpowiedzi na pismo Wydziału Skarbu Miasta z dnia 28 lutego 2014 r. nr GS-09-1.6841.1.6.2013.JB dotyczące ustosunkowania się do podnoszonych przez użytkownika wieczystego twierdzeń, zawartych w dotychczasowej korespondencji, prowadzonej w przedmiotowej sprawie – Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie pismem z dnia 29 maja 2014 r. nr ROiK I.5160.20.2013.MMI poinformował, iż prowadzi z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych związanych z realizacją „Budynku wielofunkcyjnego centrum sportowego wraz z pomieszczeniami technologicznymi i wbudowaną kotłownią gazową, wewnętrznymi instalacjami i miejscami postojowymi zlokalizowanego przy Al. Pokoju 16 w Krakowie na działce nr 413/1, 414/50 i 412/7 (przyłącze) obr. 5 Śródmieście”, wykonywanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 209/1A/02 z dnia 19 kwietnia 2002 r. znak AB-01-2-I.73531-05025-385/01 o pozwoleniu na budowę, przeniesionej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 535/35/04 z dnia 24 lutego 2004 r. znak AU-01-2-EWL.73535-05025-15/04 na rzecz Klubu Sportowego Grzegórzecki w Krakowie, a następnie przeniesionej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 535/226/10 z dnia 7 października 2010 r. znak AU-01-3-EWL.73535-262/10 na rzecz KSU Grzegórzecki Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. W związku z wnioskiem inwestora o zmianę terminu na dostarczenie uzupełnień i usunięcie braków w projekcie budowlanym zamiennym dla inwestycji pn.: „Wielofunkcyjne centrum sportowe z infrastrukturą techniczną, parkingami i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 413/1 obr. 5 Śródmieście przy al. Pokoju 16 w Krakowie” postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r. nr ROiK I.5160.20.2013.MMI został przesunięty termin wykonania tego obowiązku do dnia 31 października 2014 r.

Zgodnie z przepisami art. 62 ust. 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518) w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, przy czym jeżeli sposób zagospodarowania polega na zabudowie nieruchomości – ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym.

Stosownie zaś do przepisu art. 63 ust. 1 wyżej powołanej ustawy w przypadku niedotrzymania terminów, o których mowa jest w art. 62 tej ustawy, mogą być wyznaczone dodatkowe terminy zagospodarowania nieruchomości.

Mając na uwadze treść wniosku nr 14/14 z dnia 25 marca 2014 r. Komisji Mienia i Przedsiębiorczo Rady Miasta Krakowa – zasadnym jest wyrażenie zgody na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju na 31 grudnia 2014 r.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza regulacja jest bez wpływu zarówno na dochody jak i wydatki Miasta. Nie wymaga ona zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania, także w latach następnych. Regulacja ta nie wymaga również poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie. W przyszłości nie będzie powodować innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi zobowiązany jest ponieść wnioskodawca.