

ZARZĄDZENIE NR 928/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-04-10

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody 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.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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 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.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody 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.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na przedłużenie terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 413/1 o pow. 2,6222 ha, położoną 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 termin zakończenia zabudowy ustala się do dnia 30 listopada 2012 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 jest wpisana Gmina Miejska Kraków, przy czym nieruchomości ta jest obciążona prawem użytkowania wieczystego na rzecz KSU Grzegórzecki Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, która została założona w 2009 r. przez stowarzyszenie kultury fizycznej noszące nazwę Klubu Sportowego Grzegórzecki 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, przy czym termin rozpoczęcia robót został wyznaczony na dzień 31 grudnia 2009 r., natomiast termin zakończenia robót ustalono do dnia 31 maja 2012 r.

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 zgodnie z przepisami art. 151 i następnego Kodeksu spółek handlowych - 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.

Pismem z dnia 13 marca 2012 r. Spółka KSU Grzegórzecki wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie terminu zakończenia realizacji inwestycji budowy wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego o 6 miesięcy, tj. do dnia 30 listopada 2012 r. Użytkownik wieczysty wyjaśnił, iż powodem wolniejszej niż zakładano realizacji wyżej opisanej inwestycji był bardzo ciężki okres zimowy, który opóźnił wykonanie szeregu zakładanych robót, a nadto konieczność szczegółowego dopracowania koncepcji działania, mającej na celu zminimalizowanie ryzyka inwestycji i optymalizację późniejszego funkcjonowania obiektu. Dodatkowo do opóźnienia w realizacji wyżej opisanej inwestycji przyczyniło się zaprzestanie w połowie 2010 r. prowadzenia prac budowlanych przez generalnego wykonawcę z powodu trudności finansowych. Wprawdzie upadłość likwidacyjna tego przedsięwzięcia została

ogłoszona dopiero 21 grudnia 2011 r., lecz na skutek utraty źródła finansowania tej inwestycji przez generalnego wykonawcę – użytkownik wieczysty był zmuszony do poszukiwania innego sposobu sfinansowania tego przedsięwzięcia. Udało się to dopiero w maju 2011 r. poprzez podpisanie umowy o kredyt inwestycyjny z bankiem BPS S.A. Uruchomienie kredytu nastąpiło z końcem września 2011 r. i od tego czasu wykonano oświetlenie kortów tenisowych oraz stan surowy zamknięty budynku centrum sportowo-rekreacyjnego. Na okres zimowy prace budowlane zostały wstrzymane – ze względu na brak ogrzewania w wyżej wymienionym budynku. W chwili obecnej istnieje możliwość ich kontynuacji. Jednakże kredytodawca uzależnia uruchomienie kolejnych transz kredytu od przedłużenia przez Gminę Miejską Kraków terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości przy Alei Pokoju w Krakowie.

Powyższe okoliczności zostały potwierdzone w czasie oględzin przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzonych w dniu 9 marca 2012 r. W ich wyniku stwierdzono, że budynek wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego został wykonany w stanie surowym zamknięty. Funkcjonuje również zespół boiskowy z czterema kortami tenisowymi (ze sztucznym oświetleniem). Ponadto istnieją dwa wielofunkcyjne boiska treningowe, które jednak wymagają gruntownej modernizacji.

Na podstawie natomiast przedstawionej przez Spółkę informacji o stanie zaawansowania realizacji inwestycji sportowych na wyżej opisanym terenie, harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz wizualizacji projektu inwestycji ustalono, że w budynku wielofunkcyjnym centrum sportowo-rekreacyjnego w grudniu 2011 r. i styczniu 2012 r. zamontowano stolarkę okienną i aluminiową oraz oszklono otwarte powierzchnie. Obecnie w jego obrębie prowadzone są prace związane z podłączeniem węzła ciepłowniczego oraz montażem centralnego ogrzewania. W najbliższym zaś czasie rozpoczęte zostaną prace instalacyjne, a następnie wykończeniowe, które potrwać około 5 miesięcy. Użytkownik wieczysty przewiduje, że w miesiącach czerwcu/lipcu bieżącego roku nastąpi wymiana nawierzchni dwóch istniejących boisk treningowych, ich modernizacja oraz zagospodarowanie przyległego terenu. W tym samym okresie zostanie rozpoczęta budowa wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną, po zakończeniu której około listopada 2012 r. zostanie wykonane zagospodarowanie zieleni oraz wybudowanie dróg dojazdowych oraz parkingów dla około 150 pojazdów.

Zgodnie z przepisami art. 62 ust. 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) 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. Termin zagospodarowania, w tym termin zabudowy może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika (art. 62 ust. 4 wyżej powołanej ustawy).

Jak wynika ze zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dokumentacyjnego – trudności finansowe generalnego wykonawcy i jego wycofanie się z prowadzenia inwestycji na przedmiotowej nieruchomości spowodowały konieczność znalezienia przez użytkownika wieczystego innego źródła finansowania inwestycji, przewidzianej w akcie notarialnym z dnia 31 października 2008 r. Rep. Nr 5947/2008, i w znacznym stopniu przyczyniły się do opóźnienia jej realizacji w pełnym zakresie. Powyższe okoliczności są niezawinione przez

użytkownika wieczystego. Spółka KSU Grzegórzecki wywiązała się dotychczas z obowiązku wybudowania zmodernizowanego zespołu boisk z czterema kortami tenisowymi oraz wykonania w stanie surowym zamkniętym budynku wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego. Pozostało jej jeszcze: dokończenie prac wykończeniowych w wyżej opisanym budynku, wybudowanie wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną, dwóch wielofunkcyjnych boisk treningowych o nawierzchni ze sztucznej trawy z oświetleniem, dróg wewnętrznych i parkingów dla około 150 pojazdów oraz zagospodarowanie zieleni. Zgodnie z przekazanym harmonogramem rzeczowo-finansowym wyżej wymienione zamierzenia inwestycyjne Spółka planuje zrealizować do końca listopada 2012 r. Przekazanie dalszych transz kredytu na sfinansowanie wyżej wymienionego przedsięwzięcia zostało jednak uzależnione przez bank od przedłużenia terminu zakończenia zagospodarowywania działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy Alei Pokoju w Krakowie.

Mając na uwadze wyżej przedstawiony stan faktyczny i prawny przedmiotowej sprawy – uzasadnionym wydaje się wyrażenie zgody na przedłużenie terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju.

Niniejsza regulacja jest bez wpływu na 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.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji