

**ZARZĄDZENIE NR 189/2013  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 2013-01-28**

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 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.) 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 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 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na wyznaczenie 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 termin zakończenia zabudowy ustala się do dnia 31 grudnia 2013 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 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.

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 przedsiębiorstwa 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.

Mając powyższe na uwadze – 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.

W przedmiotowej sprawie zostało podjęte 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., uzasadniając wniosek przeprowadzoną analizą stanu faktycznego, poprzedzającego planowane w maju 2012 r. rozpoczęcie robót, w wyniku której stwierdzono, że „pozwolenie na budowę w/w obiekcie wielofunkcyjnej hali z częścią komercyjną nie zostało uwzględnione w zapisach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego dla tego terenu i jest z nim sprzeczne. Wynikiem tego, hala objęta prawomocnym pozwoleniem na budowę, wydanym jeszcze przed uchwaleniem planu, nie odpowiada założeniom planu, dotyczącym parametrów budynku (jego wysokości) oraz linii zabudowy. Podstawowym problem stanowi jednak wjazd na działkę nr 413/1 oraz kolizja objętego pozwoleniem na budowę budynku hali z drogą wpisaną w plan zagospodarowania pod symbolem KDW, stanowiącą obsługę komunikacyjną całego obiektu, działki 413/1”.

W związku z powyższym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, w toku którego wystąpiono o opinie do właściwych jednostek, w tym do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK oraz Biura Planowania Przestrzennego.

W odpowiedzi pismem z dnia 29 października 2012 r. Wydział Architektury i Urbanistyki poinformował, iż 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.

Powyższe potwierdza także opinia Biura Planowania Przestrzennego, przedstawiona w obszernym piśmie z dnia 15 listopada 2012 r. Dodatkowo wskazuje ona, iż ustalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów” są na tyle uniwersalne, iż nie wykluczają powstania innej, dopuszczonej planem zabudowy, pomimo wcześniejszego zrealizowania robót budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę z dnia 4 lipca 2004 r.

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 tej samej dacie skierował on do Wydziału Skarbu Miasta UMK pismo zawierające prośbę o wstrzymanie podejmowania rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie do czasu wydania opinii przez właściwe Komisje Rady Miasta Krakowa i decyzji Rady Miasta.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego na podstawie przeprowadzonych wizji ustalono, że Spółka KSU Grzegórzecki dotychczas wybudowała zmodernizowany zespół boisk z czterema kortami tenisowymi oraz częściowo wzniosła centrum sportowo-rekreacyjne (wybudowano w stanie surowym zamkniętym budynek wielofunkcyjny tego centrum, mający 600 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i około 1300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Obecnie prowadzone są natomiast dalsze prace budowlane od strony północnej wyżej opisanego budynku centrum sportowo-rekreacyjnego. Użytkownikowi wieczystemu pozostało zatem do realizacji:

- dokończenie budowy wyżej opisanego centrum do 2.700 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy (zgodnie z decyzją o pozwolenie na budowę nr 209/1A/02 z dnia 19 kwietnia 2002 r., wydaną na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 29 grudnia 2000 r. nr 372/1U/00),
- wybudowanie wielofunkcyjnej hali sportowej z częścią komercyjną (na podstawie pozwolenia na budowę nr 1597/07 z dnia 4 lipca 2007 r. po uprzedniej rozbiórce nadal istniejącego budynku socjalno-administracyjnego przy Alei Pokoju 16 w Krakowie),
- dwóch wielofunkcyjnych boisk treningowych o nawierzchni ze sztucznej trawy z oświetleniem,
- dróg wewnętrznych i parkingów dla około 150 pojazdów
- zagospodarowanie zieleni.

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.

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).

W niniejszej sprawie termin zakończenia zagospodarowania działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy Alei Pokoju w Krakowie upłynął w dniu 30 listopada 2012. Z tego względu brak jest podstaw do jego przedłużania.

Ustawodawca jednak przewidział zaistnienie takiej sytuacji i w związku z powyższym do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadził przepis art. 63 ust. 1, zgodnie z którym w przypadku niedotrzymania terminu zagospodarowania nieruchomości może być wyznaczony dodatkowy termin.

Z tego względu rozważeniu może podlegać wniosek Spółki KSU Grzegórzecki z dnia 23 listopada 2012 r. w zakresie wyznaczenia dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju.

Mając na uwadze treść wniosków Komisji Sportu, Turystyki i Kultury Fizycznej Rady Miasta Krakowa oraz Komisji Mienia i Przedsiębiorczości, które uznały argumentację użytkownika wieczystego gruntu, przedstawioną przez Prezesa Spółki na posiedzeniach tych Komisji w dniach 4, 11 i 18 grudnia 2012 r. oraz w jego pismach z dnia 18 października 2012 r. i z dnia 23 listopada 2012 r. – zasadnym jest wyrażenie zgody na wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei Pokoju.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.