



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.887.2015

Kraków, 29 WRZ 2015

**Pan**  
**Aleksander Miszalski**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie statusu działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółki KSU GRZEGÓRZECKI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, zgłoszona między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 16 września 2015 r., uprzejmie informuję.

Na podstawie aktu notarialnego Rep. nr 5947/2008 z dnia 31 października 2008 r. oddano stowarzyszeniu kultury fizycznej pod nazwą: „Klub Sportowy Grzegórzecki” 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. W umowie tej użytkownik wieczysty został zobowiązany 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.

W dacie podpisywania wyżej wymienionej umowy – inwestor, tj. Klub Sportowy Grzegórzecki w Krakowie dysponował odnośnie do 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 wewnętrzną instalacją wod.-kan., elektryczną, wentylacji

mechanicznej 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. Oba pozwolenia na budowę dotyczyły innej części przedmiotowej nieruchomości.

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 SA.

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 nr 1242/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 maja 2012 r.. W wykonaniu natomiast 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 nr 985/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2013 r. 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. Następnie pismem z dnia 9 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty skorygował wyżej wymieniony termin, wnosząc o przedłużenie tego okresu do dnia 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.

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. oraz biorąc pod uwagę wyżej przedstawione okoliczności Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie na podstawie postanowienia z dnia 29 maja 2014 r. nr jw. ustalił nowy termin załatwienia wyżej opisanej sprawy do dnia 31 grudnia 2014 r.

Na podstawie zarządzenia nr 1682/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 czerwca 2014 r. wprowadzono pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały 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 (druk nr 1931). Projekt ten zgodnie z wnioskiem Komisji Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa nr 14/14 z dnia 25 marca 2014 r. przewidywał wyrażenie zgody (poprzez zawarcie aktu notarialnego) na wyznaczenie ostatecznego dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy alei Pokoju w Krakowie do dnia 31 grudnia 2014 r. Został też zaaprobowany przez wyżej wymienioną Komisję Rady Miasta Krakowa na posiedzeniu w dniu 8 lipca 2014 r.

Pierwsze czytanie wyżej opisanego projektu uchwały Rady Miasta Krakowa odbyło się w dniu 9 lipca 2014 r. W dniu 16 lipca bieżącego roku Pan Bogusław Kośmider, Przewodniczący Rady Miasta Krakowa zgłosił poprawkę do wyżej wymienionego projektu uchwały (druk nr 1931) polegającą na zastąpieniu proponowanego do dnia 31 grudnia 2014 r. terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy alei

Pokoju terminem do dnia 31 marca 2015 r. Na podstawie opinii Prezydenta Miasta Krakowa nr 98/2014 z dnia 12 sierpnia 2014 r. nie wniesiono zastrzeżeń do powyższej poprawki. W dniu 27 sierpnia 2014 r. została podjęta uchwała nr CXIII/1755/14 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 – do dnia 31 marca 2015 r. – poprzez zawarcie aktu notarialnego.

W wykonaniu tej uchwały oraz zarządzenia nr 2696/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 września 2014 r. została zawarta w dniu 2 grudnia 2014 r. umowa zmieniająca treść użytkownika wieczystego przez wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania gruntu Rep. A nr 5971/2014.

Na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki nr 54/15 z dnia 3 marca 2015 r. (znak sprawy ROiK I.5160.20.2013.MMI) zatwierdzono projekt budowlany wielobranżowy zamienny dla inwestycji pn.: „Wielofunkcyjne centrum sportowe z infrastrukturą techniczną, parkingami i zagospodarowaniem terenu” i udzielono inwestorowi pozwolenia na wznowienie robót budowlanych.

W związku z upływem terminu zakończenia zagospodarowania działki nr 413/1, położonej w obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście przy alei Pokoju w Krakowie zostały podjęte czynności kontrolne; przeprowadzono bez udziału użytkownika wieczystego wizję w terenie, w wyniku której ustalono, że konstrukcja hali, zlokalizowanej w północnej części przedmiotowej nieruchomości w pobliżu budynku centrum sportowego, liczy dwie kondygnacje i została zadaszona. Brak wstawionych drzwi i okien. Ponadto w południowej części wyżej wymienionej działki został wyburzony murowany budynek administracyjny i w jego miejsce usypana wysoka hałda piachu, znajdująca się w sąsiedztwie innej hałdy usypanej we wcześniejszym okresie. W pozostałym zakresie stan przedmiotowej nieruchomości nie uległ zmianie od czasu poprzednich oględzin tej nieruchomości, przeprowadzonych w toku postępowania wyjaśniającego w sprawie wyznaczenia dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy al. Pokoju.

W związku z poczynionymi ustaleniami Wydział Skarbu Miasta wystąpił do użytkownika wieczystego wyżej opisanego terenu o przedstawienie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Po ich otrzymaniu zostaną podjęte stosowne czynności, w tym zostaną przeprowadzone z udziałem użytkownika wieczystego oraz przedstawicieli jednostek UMK oględziny nieruchomości położonej przy al. Pokoju w Krakowie połączone ze złożeniem oświadczeń dotyczących sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości i stopnia zaawansowania prac zmierzających do realizacji inwestycji sportowej na tym terenie.

Wobec stwierdzenia przez Wydział Kształtowania Środowiska w czasie oględzin działki nr 413/1, obr. 5 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście, przeprowadzonych w dniach 17, 26 i 27 sierpnia 2015 r. zdeponowania na wyżej wymienionej nieruchomości hałd gruntu (mas ziemnych), zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu drzew cennych dendrologicznie – wszczęte zostało z urzędu w oparciu o przepis art. 26 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r.

o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.) postępowanie administracyjne w sprawie wydania nakazu usunięcia odpadów składowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Mając natomiast na względzie fakt niewystąpienia przez użytkownika wieczystego wyżej opisanego terenu do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK o wydanie decyzji wymaganej przepisami ustawy o odpadach, tj. albo decyzji zezwalającej na przetwarzanie (odzysk) odpadów, albo decyzji zezwalającej na zbieranie odpadów, która określając miejsce i sposób magazynowania odpadów, uprawniałaby do przywozu i zmagazynowania odpadów (gruntu) na terenie nieruchomości położonej przy al. Pokoju 16 w Krakowie, pismem z dnia 17 września 2015 r. nr WS-06.6236.204.2015.MW Wydział ten zwrócił się do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Krakowie o zastosowanie zgodnie z przepisem art. 194 ust. 1 pkt. 4 ustawy o odpadach administracyjnych kar pieniężnych z uwagi na naruszenie przepisu art. 41 ust. 1 wyżej powołanej ustawy, zgodnie z którym prowadzenie zbierania odpadów i prowadzenie przetwarzania odpadów wymaga uzyskania zezwolenia.

Ponadto pismem z dnia 17 września 2015 r. nr jw. Wydział Kształtowania Środowiska wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie-Powiat Grodzki o przeprowadzenie kontroli w zakresie zgodności prowadzonych na przedmiotowej nieruchomości robót budowlanych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Kształtowania Środowiska
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie-Powiat Grodzki
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa