



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
OR-05.0057-1382/XXXIV/08

Kraków, 05. 03. 2008

Pan
Tomasz Bobrowski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację dotyczącą rozwiązania umowy użytkowania wieczystego ze Spółką „Bud – Center” Sp. z o.o., zgłoszoną na XXXIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 13 lutego 2008 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W okresie od 1993 do 1999 r. użytkownik wieczysty podjął starania zmierzające do zagospodarowania części terenu przekazanego mu w użytkowanie wieczyste poprzez urządzenie trzech utwardzonych odkrytych kortów tenisowych, utwardzonego parkingu oraz strzelnicy pneumatycznej. W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 1 grudnia 1999 r. przez pracowników Wydziału Skarbu Miasta UMK stwierdzono, że Fundacja rozpoczęła budowę krytej hali tenisowej, odrestaurowała budynek starej sędziówki oraz w niewielkim stopniu rozpoczęła prace remontowe w obiekcie zabytkowej strzelnicy.

Ad 2.

Podziału nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym mogą dokonać sami użytkownicy wieczystości (taki pogląd dominuje i jest utrwalony w orzecznictwie już od podjęcia przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 9 grudnia 1969 r. III CZP 85/69, OSNCP 1970, nr 10, poz. 172), a organ działający w imieniu właściciela nie może wstrzymać podziału nieruchomości, jeżeli został on wykonany zgodnie z przepisami działu III rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) – określającymi zasady podziału nieruchomości – oraz z zasadami prawidłowej gospodarki.

Podziały geodezyjne nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi w latach 2000 – 2002 dokonane były na wniosek Fundacji na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport”. Podziały były zgodne z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Ad 3.

Fundacja na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport” wnioskowała o przedłużenie terminów użytkowania wieczystego na okres do 99 lat. Prośbę swą Fundacja motywowała trudnościami w pozyskaniu inwestorów strategicznych z uwagi na fakt, że okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy, aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu użytkowania wieczystego. W ocenie Fundacji czterdziestoletni okres użytkowania wieczystego oraz terminy wyznaczone umowami w 1993 r. i 1996 r. utrudniały rozpoczęcie inwestycji.

W świetle powyższych okoliczności, jak również mając na względzie możliwie najszybsze doprowadzenie do zakończenia rozpoczętych na ww. terenie inwestycji oraz konieczność wykonania niezwłocznej renowacji obiektu zabytkowej strzelnicy, po przedłożeniu przez Fundację dokumentacji architektonicznej Pan Andrzej Gołaś, Prezydent Miasta Krakowa w dniu 19 maja 2000 r. wyraził zgodę na przedłużenie do 99 lat okresu użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Fundacji na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport”. Zawarty w § 8 umowy z dnia 16 sierpnia 1993 r. zapis mówiący, że „w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres do 99 lat” stanowi powtórzenie zapisu z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) i nie był on przeszkodą do zawarcia umowy z dnia 19 maja 2000 r.

Zgodnie z art. 236 § 2 ww. ustawy w ciągu ostatnich pięciu przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

Odnosząc się do przedstawionych przez Pana Radnego faktów dotyczących ww. nieruchomości, uprzejmie informuję:

Ad 1, 2, 3, 4.

Umową o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i umową sprzedaży zawartą w dniu 16 sierpnia 1993 r. (Rep. A Nr 3255/93) Skarb Państwa przekazał Fundacji na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport” w Krakowie w użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmujące działki ewidencyjne nr: 181, 193, 204, 205, 255, 482 o łącznej powierzchni 10.0570 ha, obręb 10, jednostka ewidencyjna Krowodrza. Na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 20 kwietnia 1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości* (tekst jednolity: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) Fundacja została zwolniona z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu.

Fundacja na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport” nie dotrzymała terminów rekonstrukcji dawnej strzelnicy garnizonowej, jednakże wykonywała prace zabezpieczające pod nadzorem służb ochrony zabytków.

Z uwagi na niedotrzymanie terminów rekonstrukcji zabytkowego obiektu, decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2003 r. ustalona została dodatkowa opłata roczna obciążająca Fundację jako użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Skarbu Państwa. W latach 2000 – 2002 Fundacja zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich, które zagospodarowały teren zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Spółka „Grzegorz Gołaski SPORT – Kraków” Sp. z o.o. kupiła od Fundacji prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 204/6, 205/8, 204/1, 204/7, 204/12, 204/14, 205/11, 205/2, 205/15 o łącznej powierzchni 1.6892 ha (Fundacja przeniosła nieodpłatnie na Spółkę własność hali tenisowej). Z kolei „Vital – Fit” Sp. z o.o. kupiła od Fundacji prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczone jako działki nr: 205/9, 205/12, 205/14 o łącznej powierzchni 0.4583 ha, a Fundacja przeniosła nieodpłatnie na Spółkę własność niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek.

Fundacja na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „Wawel – Sport” będąc użytkownikiem wieczystym mogła zbyć prawo użytkowania wieczystego na rzecz innych podmiotów, ponieważ użytkownik wieczysty korzysta z takich samych praw jak właściciel. Skarb Państwa nie mógł się przeciwstawić zbyciu części działek na rzecz ww. spółek. Nowi użytkownicy wieczysti ponoszą opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Ad 5, 6, 7.

W decyzji Wojewody Małopolskiego znak: W.I.I.FM.7119-2-200-07 z dnia 7 stycznia 2008 r. znajduje się następujące odniesienie do decyzji o warunkach zabudowy Nr AU-2/7331/1015/04 z dnia 23 lipca 2004 r.: *„Wskazać także należy, że już na etapie wydawania przez Urząd Miasta Krakowa decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. inwestycji należało poddać analizie czy przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z zawartymi przez ten sam organ umowami użytkowania wieczystego a także z treściami umów określających zasady, terminy i warunki użytkowania. Decyzja o WZ, określająca warunki zabudowy i przewidująca możliwość rewitalizacji kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy o funkcji handlowej, wydana została po zawarciu przez Wydział Skarbu Miasta umów użytkowania wieczystego. Decyzja ta wiąże organ wydający pozwolenie na budowę”*.

Odnosząc się do powyższego zapisu należy wskazać, że takie stwierdzenie zawarte w decyzji organu II instancji w sprawie pozwolenia na budowę jest nieuprawnione, gdyż nie uwzględnia treści następujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wiążących organ przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy:

- zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- zgodnie z art. 63 ust. 2 ww. ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Żaden przepis ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie wymaga od wnioskodawcy wykazania się tytułem prawnym do nieruchomości. Z powołanych przepisów wynika wprost, że decyzję o warunkach zabudowy może uzyskać osoba, która nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Z tego względu w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do rozstrzygnięcia sprawy ustalenia warunków zabudowy organ administracji nie mógł badać tytułu prawnego do nieruchomości inwestora, ani dokumentów, z których ten tytuł prawny wynika.

Zgodnie z przedłożonym do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę projektem budowlanym powierzchnia budynku strzelnicy wynosi 759,3 m² (powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku wynosi 2830,8 m²). Natomiast 9117 m² zajmuje powierzchnia użytkowa całej inwestycji, w tym 2212,4 m² zajmuje budynek istniejący podpiwniczony a 6904,6 m² budynek nowoprojektowany.

Jednym z celów „Bud – Center” Sp. z o.o. jest rewitalizacja zabytkowego obiektu dawnej strzelnicy garnizonowej, co potwierdzają służby konserwatorskie, które podjęły działania umożliwiające użytkownikowi wieczystemu zabezpieczenie i rewitalizację drewnianego pawilonu strzelnicy wpisanego do rejestru zabytków. Rewitalizacja jest szansą

na ocalenie budynku i w zaistniałej sytuacji nie było przesłanek, dla których Miejski Konserwator Zabytków mógłby odmówić inwestorowi wydania pozwolenia konserwatorskiego dla projektowanej inwestycji.

Po rozpatrzeniu wniosku „Bud – Center” Sp. z o.o. w dniu 21 lutego 2008 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. *„Rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie na działkach nr 205/18, 204/11, 205/1, 205/6, 204/13, 205/16, 205/17 obr. 10 Krowodrza”*.

Ad 8, 9, 10.

Określenie kosztów pełnej renowacji budynku dawnej strzelnicy może określić kosztorys wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

„Bud – Center” Sp. z o.o. będąc użytkownikiem wieczystym ponosi opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, które mogą być aktualizowane. Natomiast Skarb Państwa nadal jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Aspekt ekonomiczny, o którym jest mowa w uzupełnieniu odpowiedzi z dnia 25 stycznia 2008 r. na interpelację Pana Radnego dotyczy spraw związanych z kosztami rewitalizacji zabytkowego obiektu dawnej strzelnicy garnizonowej, oraz ewentualnymi kosztami postępowania sądowego. Podstawą do złożenia wniosku do sądu o rozwiązanie użytkowania wieczystego jest niezagospodarowanie nieruchomości.

Odnosząc się do stwierdzeń Pana Radnego, że dotychczasowe działania „Bud – Center” Sp. z o.o. są niezgodne z aktami notarialnymi, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, stanowiskiem mieszkańców Woli Justowskiej, interesem Skarbu Państwa, uprzejmie informuję:

Ad 1, 2.

Dotychczasowe działania „Bud – Center” Sp. z o.o., będącej kolejnym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości zmierzają do rewitalizacji zabytkowego obiektu strzelnicy. Spółka uzyskała niezbędne pozwolenia konserwatorskie oraz zgodę na realizację przedstawionej koncepcji zagospodarowania terenu, który w całości wpisany jest do rejestru zabytków.

Przedmiotowy obszar nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przyjętym przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 kwietnia 2003 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* przedmiotowy teren określony został w strukturze przestrzennej w części (północnej) jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności, w części (środkowej) jako tereny zieleni publicznej. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* nie jest aktem prawa miejscowego, określa jedynie politykę przestrzenną w odniesieniu do obszaru Gminy Miejskiej Kraków. Natomiast sposób zagospodarowania nieruchomości określa decyzja o warunkach zabudowy.

Ad 3, 4.

Skarb Państwa w podejmowaniu decyzji dotyczących gospodarki nieruchomościami kieruje się przede wszystkim zasadami prawidłowej gospodarki określonymi w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Mając na uwadze przedstawione przez Pana Radnego wnioski, uprzejmie informuję:

Ad 1.

Decyzja Nr AU-2/7331/1015/04 z dnia 23 lipca 2004 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy na działkach nr 205/18 (cz.), 205/6, 205/1 (cz.), 204/11, 204/13 obr. 10 Krowodrza przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie*” stała się ostateczna z dniem 3 września 2004 r. w związku z niewniesieniem przez strony odwołania.

Decyzja ostateczna, tj. decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji, podlega ochronie polegającej na tym, że jej uchylenie lub zmiana, stwierdzenie nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) lub w ustawach szczególnych. Wszczęcie takiego postępowania nadzwyczajnego może nastąpić tylko z urzędu albo na wniosek strony postępowania.

Ad 2.

W odpowiedzi z dnia 21 listopada 2007 r. na interpelację Pana Radnego (OR-05.0057-1131/XXVI/07) Prezydent Miasta Krakowa szczegółowo informował o przepisach prawa regulujących kwestie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może nastąpić jedynie na drodze postępowania sądowego. Jest to proces długotrwały i należy liczyć się, że Spółka najprawdopodobniej zaprzestanie prac zmierzających do rewitalizacji strzelnicy. Ewentualne przejęcie przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa pociągnie za sobą obowiązek bieżącego utrzymania działki i zabezpieczenia obiektu. Skarb Państwa będzie zobowiązany do opracowania projektu rewitalizacji, co pociągnie dalsze koszty związane z utrzymaniem ww. nieruchomości. Z uwagi na brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowanie przetargu na zbycie nieruchomości wymagało będzie uzyskania decyzji WZ.

Ad 3.

Obowiązujące przepisy prawa zawierają szczegółowe unormowania dotyczące przeniesienia własności nieruchomości. Poza wymaganiem odnoszącym się do formy umowy art. 157 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* przewiduje zakaz dodawania do umowy przenoszącej własność nieruchomości warunku i terminu zagospodarowania nieruchomości. Tym samym w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym Skarb Państwa nie będzie miał wpływu na sposób i termin jej zagospodarowania przez nowego właściciela.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
5. Wydział Geodezji
6. Biuro Planowania Przestrzennego
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. A/a

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski