



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.389.2025

Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie terenów KS Grzegórzeckiego przy al. Pokoju w Krakowie, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 22 kwietnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Tereny KS Grzegórzecki zlokalizowane są na działce nr 413/1 obr. 5 Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie i stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków, obciążonej prawem użytkowania wieczystego aktualnie na rzecz KSU Grzegórzecki Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Działka nr 413/1 obr. 5 Śródmieście objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Cystersów (wraz ze zmianą)”, przyjętym uchwałą nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 11 marca 2013 r. poz. 1968). Zgodnie z przepisami tego planu, dla przedmiotowej działki zostało ustalone następujące przeznaczenie:

- teren sportu i rekreacji o symbolu 1US z przeznaczeniem podstawowym: urządzenia sportowe takie jak: boiska do gier, bieżnie; ciągi piesze i ścieżki rowerowe; zieleń urządzona towarzysząca budynkom i obiektom; trybuny dla widzów; obiekty gospodarcze i socjalne związane z obsługą obiektów sportowych i rekreacyjnych (szatnie itp.);
- teren sportu i rekreacji o symbolu 2US z przeznaczeniem podstawowym: zabudowa i zagospodarowanie obejmujące obiekty i urządzenia sportowe, takie jak: hale sportowe i obiekty biurowe;
- teren zabudowy usługowej o symbolu 5U;
- teren drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

Równocześnie dla wyżej wymienionego terenu, Rada Miasta Krakowa przystąpiła do prac nad zmianą ustaleń planistycznych na podstawie uchwały nr CXVII/1854/14 z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rejon ulic: Płk. Francesco Nullo - Fabryczna".

- 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 ww. robót został wyznaczony na 31 grudnia 2009 r., natomiast jego zakończenia na 31 maja 2012 r.

W przedłożonej przez wnioskodawcę przed zawarciem wyżej wymienionego aktu notarialnego koncepcji zagospodarowania gruntu przewidywano wykonanie:

- 1) budynku Wielofunkcyjnego Centrum Sportowo-Rekreacyjnego o powierzchni netto ok. 1200 m² (zawierającego część sportowo-rekreacyjną, dydaktyczną, konferencyjną, hotelową, gastronomiczną, zaplecze socjalne Klubu),
- 2) wielofunkcyjnego boiska treningowego o nawierzchni ze sztucznej trawy o wymiarach 50 m x 36 m ze sztucznym oświetleniem (czyli o pow. 1800 m²),
- 3) wielofunkcyjnego boiska treningowego o nawierzchni ze sztucznej trawy o wymiarach 42 m x 32 m ze sztucznym oświetleniem (czyli o pow. 1344 m²),
- 4) hali pneumatycznej o wymiarach 50 m x 36 m, pokrywającej w okresie zimowym większe boisko wielofunkcyjne,
- 5) hali pneumatycznej o wymiarach 42 m x 32 m, pokrywającej w okresie zimowym mniejsze boisko wielofunkcyjne,
- 6) zmodernizowanego zespołu boiskowego z 4 kortami tenisowymi,
- 7) wielofunkcyjnej hali sportowej z widownią dla 500 osób z częścią komercyjną,
- 8) dróg wewnętrznych i parkingów dla 150 pojazdów oraz
- 9) zagospodarowania zieleni.

W dacie podpisywania ww. umowy notarialnej inwestor, tj. Klub Sportowy Grzegórzecki w Krakowie dysponował w zakresie 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 c.o., 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. 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 z tej samej daty przeniesiono prawo użytkowania wieczystego działki nr 413/1, położonej w obr. 5 Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie, przysługujące Klubowi Sportowemu Grzegórzecki na rzecz Spółki KSU GRZEGÓRZECKI.

Pismem z 13 marca 2012 r. KSU GRZEGÓRZECKI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wystąpiła o przedłużenie terminu zakończenia realizacji inwestycji budowy wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjnego o 6 miesięcy, tj. do 30 listopada 2012 r., ze względu na opóźnienie w realizacji wyżej opisanej inwestycji.

Uchwałą nr XLIII/584/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2012 r. wyrażono zgodę na przedłużenie terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy al. Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU GRZEGÓRZECKI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w ten sposób, że termin zakończenia zabudowy został ustalony do 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 ww. aktów prawnych 16 maja 2012 r. został zawarty akt notarialny (umowa zmieniająca treść użytkowania wieczystego).

Pismem z 18 października 2012 r. KSU GRZEGÓRZECKI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wystąpiła ponownie o przedłużenie terminu zakończenia realizacji zagospodarowania działki nr 413/1 obr. 5 Śródmieście do końca 2013 r., a następnie pismem z 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 Śródmieście przy al. Pokoju 16 w Krakowie. Z identycznym wnioskiem, oznaczonym jako nr 10/2012, wystąpiła również Komisja Mienia i Przedsiębiorczości RMK 18 grudnia 2012 r.

Uchwałą nr XLVIII/983/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r. wyrażono zgodę na wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Krakowie przy al. Pokoju, będącej własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym KSU Grzegórzecki Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w ten sposób, że termin zakończenia zabudowy został ustalony do 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 10 maja 2013 r. umowa zmieniająca treść użytkowania wieczystego przez wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania gruntu.

Postanowieniem z 13 maja 2013 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie wstrzymał roboty budowlane związane z realizacją budynku wielofunkcyjnego centrum sportowego.

Powołując się na wstrzymanie przez PINB robót budowlanych na działce nr 413/1 Spółka KSU GRZEGÓRZECKI wystąpiła 12 grudnia 2013 r. o umożliwienie jej zakończenia zagospodarowania przedmiotowego terenu i zaniechanie do końca kwietnia 2014 r. naliczania dodatkowej opłaty rocznej. Następnie pismem z 9 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty skorygował ww. termin, wnosząc o przedłużenie tego okresu do 30 czerwca 2014 r.

Na posiedzeniu 25 marca 2014 r. Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa podjęła wniosek nr 14/14 w sprawie wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia realizacji inwestycji przy al. Pokoju na działce nr 413/1 w Krakowie. We wniosku tym Komisja zaproponowała wyznaczenie tego terminu na 31 grudnia 2014 r. oraz jego potraktowania jako

ostatecznego, ze względu na dwukrotne jego przedłużanie. Jednocześnie wskazała, że zmiana terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości przy al. Pokoju w Krakowie powinna nastąpić bez naliczania kar.

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 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 2 grudnia 2014 r. umowa zmieniająca treść użytkowania wieczystego przez wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania gruntu.

Decyzją nr 18/U/2015 z dnia 6 lutego 2015 r. została uchylona decyzja Prezydenta Miasta Krakowa o pozwoleniu na budowę nr 209/1A/02 z dnia 19 kwietnia 2002 r. dla zamierzenia budowlanego pn. *Budowa wielofunkcyjnego centrum sportowego wraz z pomieszczeniami technologicznymi i wbudowaną kotłownią gazową, wewnętrznymi instalacjami, przyłączami i miejscami postojowymi przy al. Pokoju 16 w Krakowie*, przeniesioną na inwestora decyzjami z dnia 24 lutego 2004 r. i 7 października 2010 r. Następnie na podstawie wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki decyzji nr 54/15 z dnia 3 marca 2015 r. 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.

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2018 r. ustalono dodatkową opłatę roczną za 2016 r., obciążającą Spółkę KSU GRZEGÓRZECKI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jako użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, składającej się z działki nr 413/1 o pow. 26 222 m², położonej w obr. 5 Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie z tytułu niedotrzymania terminu zakończenia zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu tego orzeczenia wyjaśniono, że z obowiązku zagospodarowania całego terenu działki nr 413/1, w ocenie organu I instancji, użytkownik wieczysty w określonym ostatecznym terminie nie wywiązał się w całości. Użytkownik wieczysty wykonał częściowo zobowiązania wynikające z umowy notarialnej z 31 października 2018 r., przy czym niektóre w wymaganym zakresie, bo nastąpiło oddanie do użytku centrum sportowo-rekreacyjnego, a niektóre w niepełnym. Powyższa decyzja została zaskarżona przez użytkownika wieczystego do organu II instancji. Po rozpatrzeniu odwołania, decyzją z 12 grudnia 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z 31 października 2018 r.

Z kolei po rozpatrzeniu skargi użytkownika wieczystego na wyżej opisaną decyzję SKO - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 1 lipca 2020 r. uchylona została wyżej wymieniona decyzja organu II instancji i poprzedzająca ją decyzja organu I instancji. W uzasadnieniu tego orzeczenia WSA stwierdził, że brak jest podstaw do interpretowania umowy o oddanie działki nr 413/1 w użytkowanie wieczyste poprzez zapisy koncepcji zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Tym samym przepisy wyżej wymienionej umowy należy czytać literalnie.

Mając na względzie przepis art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.) ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2024 r. odstąpiono od naliczenia dodatkowej opłaty rocznej za 2016 r., obciążającej Spółkę KSU „GRZEGÓRZECKI” Sp. z o.o.

z siedzibą w Krakowie jako użytkownika wieczystego działki nr 413/1 obr. 5 Śródmieście przy al. Pokoju w Krakowie. Wyżej powołany przepis przewiduje, że ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działanie lub bezczynność było przedmiotem zaskarżenia. Oznacza to, że ww. przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co z kolei oznacza, że ani organ administracji publicznej ani sąd, orzekając ponownie w tej samej sprawie, nie mogą nie uwzględnić oceny prawnej i wskazań wyrażonych wcześniej w orzeczeniu sądu.

Odnosząc się natomiast do poruszonej przez Pana Radnego kwestii podjęcia przez Gminę Miejską Kraków działań celem odzyskania tych terenów informuję, że aby zrealizować ten postulat, należałoby rozwiązać umowę użytkowania wieczystego, co jest szczegółowo uregulowane w przepisie art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Jak wynika z wyżej powołanego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 1 lipca 2020 r. zapisy umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste należy interpretować w sposób literalny. W związku z powyższym nie ma możliwości wykazania oczywistej sprzeczności korzystania przez użytkownika wieczystego z wyżej opisanego gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Dlatego brak jest podstaw do występowania do sądu powszechnego z pozwem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 ustawy *Kodeks cywilny*.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa