PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.127.2025

Pani
Renata Piętka
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie umowy dzierżawy nieruchomości zawartej 14 marca 2018 r. z Krakowskim Klubem Jazdy Konnej, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 6 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Umowa dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. Kobierzyńskiej 175A została zawarta na okres 30 lat na wniosek dzierżawcy, tj. Krakowskiego Klubu Jazdy Konnej. Klub swą prośbę motywował faktem, że bez długoletniej dzierżawy terenu nie będzie w stanie ubiegać się o dotacje sponsorskie, dotacje unijne, czy granty.

Klub miał zgodnie z umową zrealizować szereg inwestycji. W celu możliwości uzyskania rentowności z zainwestowanych środków przez KKJK z przeprowadzonych inwestycji (ich amortyzacji) ustalono okres, który mógłby to umożliwić. Wojewoda Małopolski wyraził zgodę na taki okres obowiązywania umowy.

Ad 2.

Czynsz za dzierżawę nieruchomości został obliczony w oparciu o stawkę ustaloną na podstawie zarządzenia nr 1476/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2017 r. *w sprawie zmiany zarządzenia nr 2658/2007 w sprawie zasad wydzierżawiania oraz ustalenia stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków*.

Wówczas stawka ta wynosiła 0,12 złotych netto rocznie za 1 m^2 powierzchni użytkowej na cele prowadzenia działalności sportowo – rekreacyjnej przez kluby sportowe działające w formie stowarzyszeń. Zgodnie z § 5 ust. 5 umowy dzierżawy zawartej 14 marca 2018 roku pomiędzy Skarbem Państwa a Krakowskim Klubem Jazdy Konnej, wysokość czynszu ulega zmianie w przypadku ustalenia innych stawek czynszu przez Prezydenta Miasta Krakowa. Z powyższego postanowienia skorzystano w 2023 r., kiedy zostało podpisane zarządzenie nr 235/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 stycznia 2023 r. *zmieniające zarządzenie nr 2658/2007 w sprawie zasad wydzierżawiania oraz ustalenia stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)*.

Obecnie czynsz dzierżawny wynosi 0,16 zł za m^2 rocznie + VAT, w związku z czym opłaty kształtują się następująco:

- działka nr 164/6 – 78 678 m^2 = 12 588,48 zł/rok = 1049,04 zł/mc
- działka nr 164/1 – 174 m^2 = 27,84 zł/rok = 2,32 zł/mc
  Łącznie: 78 852 m^2 = 12 616,32 zł/rok = 1051,36 zł/mc.

Ad 3.

Dotychczas wykonano następujące prace: adaptację kawiarni i restauracji do prowadzenia działalności gastronomicznej (na koszt podmiotu prowadzącego restaurację), Park Kawalerii Polskiej, przebudowę i modernizację hipodromu i rozprężalni wraz z koniecznymi pracami melioracyjnymi, wymianą podłoża i zakupem sprzętu niezbędnego do ich utrzymania (częściowo) oraz altanę z grillem (również na koszt podmiotu prowadzącego restaurację). Mimo przedłużenia terminów, nie wykonano pozostałych elementów harmonogramu. Aktualnie, na wniosek Klubu i za zgodą Wojewody Małopolskiego, procedowana jest kolejna zmiana terminów prac.

W dniu 26 listopada 2024 r. Klub pozyskał decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku stajennego wraz z częścią socjalno-biurową Krakowskiego Klubu Jazdy Konnej, wraz z rozbiórką istniejącego budynku stajennego na działce nr 164/6, obr. 34, Podgórze, przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie".

Od zawarcia umowy w 2018 r. stan techniczny obiektów, zwłaszcza dwóch stajni nieużytkowanych przez Klub, uległ pogorszeniu. Wizualnie najlepiej prezentuje się budynek oddany w poddzierżawę w celu prowadzenia restauracji. Aktualnie użytkowane są dwa budynki stajni, które pozostają w złym stanie technicznym i nie zostały w żaden sposób zmodernizowane. Urząd Miasta Krakowa nie otrzymał sygnałów do kontroli koni na terenie dzierżawionym przez KKJK. Kompetencje w zakresie kontroli warunków utrzymywania koni posiada Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Krakowie.

Teren zielony jest uporządkowany, natomiast nie są przeprowadzane żadne większe prace pielęgnacyjne.

Ad 4.

Dzierżawca nie przedstawia rocznego sprawozdania zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 umowy dzierżawy nieruchomości. Ostatnim przekazanym przez Klub dokumentem dotyczącym finansów Klubu był rachunek zysków i strat oraz bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. Urząd Miasta Krakowa nie jest wstanie obiektywnie ocenić, czy środki finansowe Klubu są wystarczające na zapewnienie zwierzętom właściwych warunków pensjonowania, jak i na realizację postanowień umowy dzierżawy.

Ad 5.

Zgodnie z § 8 ust. 2 umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 14 marca 2018 r. pomiędzy Skarbem Państwa a Krakowskim Klubem Jazdy Konnej, wydzierżawiający ma prawo dokonywania kontroli przedmiotu umowy dzierżawy w każdym czasie bez obowiązku wcześniejszego powiadamiania dzierżawcy. Zarówno wizje lokalne, jak i kontrole uznawane są za czynności kontrolne.

Po każdej z przeprowadzonych czynności kontrolnych mających za przedmiot nieruchomość położoną przy ul. Kobierzyńskiej 175A sporządzana była notatka służbowa, a w niektórych przypadkach do Klubu kierowane było pismo pokontrolne. Od 1 marca 2018 r. przeprowadzono 14 czynności kontrolnych w następujących terminach:

1) 4 kwietnia 2019 r.
2) 23 stycznia 2020 r.
3) 17 czerwca 2020 r.
4) 18 czerwca 2020 r.
5) 13 sierpnia 2020 r.
6) 3 października 2020 r.

7) 11 marca 2021 r.
8) 25 marca 2021 r.
9) 13 maja 2021 r.
10) 27 sierpnia 2021 r.
11) 15 lipca 2022 r.
12) 6 lipca 2023 r.
13) 17 czerwca 2024 r.
14) 27 września 2024 r. (notatka służbowa spisana w dniu 2 października 2024 r.).

Ponadto do KKJK skierowano w dniach 27 września 2018 r. i 23 czerwca 2021 r. pisma przypominające o obowiązkach wynikających z zawartej umowy oraz wzywające do podjęcia stosowych działań.

Ad 6.

Pomimo przedłużenia terminów Klub nie zrealizował żadnego z punktów harmonogramu ustalonego aneksem do umowy z 2022 r.

Dodatkowo Klub niejednokrotnie udostępniał przedmiot dzierżawy w celu m.in. umieszczenia nośników reklamowych, parkowania przyczep do przewozu koni, rozszerzenia powierzchni restauracji bez zgody Miasta. Od kilku miesięcy współpraca Klubu z Gminą Miejską Kraków w tym zakresie uległa jednak poprawie.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Łukasz Sęk
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Łukasz Bartłomiej Sęk
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-02-19 17:27

Otrzymują:
1. Adresat
2. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
3. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Wydział Środowiska, Klimatu i Powietrza
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa