



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3972/CVIII/10

Kraków, 22.09.2010

Pan
Łukasz Słoniowski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie nieruchomości zabudowanej Fortem św. Benedykta, zgłoszoną na CVIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 8 września 2010 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomość zabudowana fortem św. Benedykta, oznaczona jako działki nr 569/11 o pow. 0,0647 ha i nr 569/13 o pow. 3,9599 ha, położona w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Podgórze, pozostaje w użytkowaniu Stowarzyszenia Kultury Akademickiej „Instytut Sztuki” na mocy umowy użytkowania zawartej w dniu 5 kwietnia 2000 r. Rep. A Nr 1774/2000.

W umowie notarialnej Stowarzyszenie zobowiązało się do utrzymania zabytkowego budynku w należyтым stanie technicznym i przeprowadzania remontów bieżących, utrzymania oraz zabezpieczenia substancji obiektu. Wszystkie prace instalacyjne, remontowe i konserwatorskie w zakresie wymaganym przez obowiązujące przepisy prowadzone będą po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Gminą Kraków w oparciu o zatwierdzone projekty i odpowiednie zezwolenia. Przedstawiciele Stowarzyszenia zobowiązali się do zawarcia umów ubezpieczenia nieruchomości, w tym obiektu zabytkowego Fortu 31 św. Benedykta, od szkód spowodowanych wskutek pożaru i zdarzeń losowych oraz do utrzymania tego ubezpieczenia przez cały okres użytkowania zgodnie z ww. umową. Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania Stowarzyszenie zostało zobowiązane do wnoszenia opłat rocznych za grunt w wysokości 0,3% wartości gruntu w kwocie 6 103 zł.

Na wniosek użytkownika przeprowadzono postępowanie w sprawie uzyskania uzgodnienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie dla planowanej inwestycji w zakresie „przebudowy, rozbudowy i nadbudowy Fortu 31 św. Benedykta”, który jednak postanowieniem z dnia 28 stycznia 2007 r. nie zaakceptował przedłożonego projektu.

Jednocześnie w związku z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie w sprawie zagospodarowania i zabezpieczenia przedmiotowego obiektu Miejski Konserwator Zabytków powołał komisję do spraw kontroli aktualnego stanu jego zagospodarowania.

Po dokonaniu przeglądu obiektu w dniu 2 sierpnia 2007 r. komisja stwierdziła właściwe zabezpieczenie Fortu i jego otoczenia. Ustalono, że obiekt jest odpowiednio

zabezpieczony przed wpływami czynników atmosferycznych, a także właściwie przewietrzany co umożliwi jego osuszenie Ponadto komisja zaleciła właściwe zasypywanie miejsc po odkrywkach archeologicznych w otoczeniu obiektu oraz dokładniejszą pielęgnację zieleni (wykoszenie traw porastających wał).

Wydział Skarbu Miasta pismami z dnia 8 sierpnia 2007 r. i 12 października 2007 r. wystąpił do Stowarzyszenia Kultury Akademickiej „Instytut Sztuki” o poinformowanie o podjętych czynnościach oraz dalszych planach dotyczących zagospodarowania Fortu i przedmiotowej nieruchomości.

Jak wykazały przeprowadzone w 2007 r. kontrole konserwatorskie oraz oględziny nieruchomości w dniu 10 września 2009 r., Stowarzyszenie nie prowadzi działalności statutowej na przekazanej na ten cel nieruchomości, a jedynie zabezpiecza obiekt fortu.

W związku z powyższym stosownie do zapisów umowy użytkowania z dnia 5 kwietnia 2000 r. pkt XII który stanowi, że „Jacek Wilczyński i Agnieszka Odorowicz działający w imieniu reprezentowanego przez siebie Stowarzyszenia oświadczają, że prawo użytkowania opisanej nieruchomości nabywają z przeznaczeniem na cele statutowe Stowarzyszenia”, Wydział Skarbu Miasta pismem z dnia 25 września 2009 r. zwrócił się do Prezesa Stowarzyszenia o zajęcie stanowiska, które pozwoliłoby na wypracowanie satysfakcjonującego obie strony umowy rozwiązania w sprawach prowadzonych w Wydziale.

Pismem z dnia 15 stycznia 2010 r. Stowarzyszenie Instytut Sztuki poinformowało Wydział Skarbu Miasta, iż w związku z pracami poczynionymi przy Forcie św. Benedykta Instytut poniósł koszty w wysokości 1 532 163,78 zł tytułem prac projektowych i przygotowawczych dla procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ponadto w okresie użytkowania poniósł koszty w wysokości przekraczającej 830 000 zł tytułem zabezpieczenia i utrzymania obiektu.

Instytut zaproponował, że do rozwiązania umowy mogłoby dojść pod warunkiem zapłaty przez Gminę Kraków kwot 700 000 zł netto za przekazanie wszelkich praw do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i innych materiałów, w pozostałym zakresie Instytut zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

W odpowiedzi na ww. pismo Stowarzyszenia, Wydział Skarbu Miasta po uzyskaniu opinii prawnej pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. poinformował, iż zapis pkt XVIII umowy z dnia 5 kwietnia 2000 r. jak również obowiązujące przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (w szczególności art. 259) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące użytkowania wskazują, że Gmina będąca stroną zawartej umowy o ustanowienie tego prawa nie jest zobowiązana do ponoszenia nakładów na przedmiotową nieruchomość.

W sprawie dokonania cesji praw w uzyskanej przez Stowarzyszenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podkreślenia wymaga, że pozyskanie przedmiotowej decyzji wynikało z zamiaru realizacji przez Stowarzyszenie planów dotyczących sposobu zagospodarowania obiektu będącego przedmiotem użytkowania. Działania te podejmowane były jednak na własny koszt i ryzyko użytkownika, stąd nie ma uzasadnionych podstaw do zwrotu przez Gminę wydatków poniesionych na uzyskanie przedmiotowej decyzji wz.

Dokonana analiza prawna potwierdza, że z prawnego punktu widzenia nie jest możliwe przychylenie się do złożonych przez Stowarzyszenie w piśmie z dnia 15 stycznia 2010 r. propozycji rozliczeń finansowych, warunkujących rozwiązanie umowy.

Przedstawiając powyższe uwarunkowania prawne Wydział Skarbu Miasta ponownie pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. zwrócił się z prośbą do Stowarzyszenia o rozważenie możliwości złożenia jednostronnego oświadczenia woli o zrzeczeniu się prawa użytkowania lub wyrażenia zgody na dobrowolne rozwiązanie umowy użytkowania nieruchomości gruntowej, zabudowanej Fortem św. Benedykta.

W związku z brakiem stanowiska Stowarzyszenia dodatkowo pismem z dnia 15 lipca 2010 r. Wydział Skarbu Miasta ponowił prośbę.

Wobec powyższych okoliczności faktycznych i prawnych oraz braku stanowiska Stowarzyszenia aktualnie dokonywana jest analiza prawna dotycząca złożenia pozwu o rozwiązanie ze Stowarzyszeniem Kultury Akademickiej „Instytut Sztuki” umowy użytkowania nieruchomości zabudowanej Fortem 31 św. Benedykta.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Niejawnych
6. A/a