

RM-VI.1711.3.2016

PROTOKÓŁ KONTROLI KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIASTA POZNANIA

z kontroli w zakresie zgłoszonego ewentualnego zaniechania obowiązków przez Prezydenta Miasta Poznania w podejmowaniu działań mających na celu zabezpieczenie interesu miasta oraz ochronę terenów miasta przeznaczonych na funkcje sportowo – rekreacyjne, w odniesieniu do Stadionu im. Edwarda Szyca oraz byłego Stadionu Lekkoatletycznego Warty.

Tekst jednolity

I. Nazwa kontrolowanej jednostki.

za lata 1997-2002: Zarząd Miasta Poznania

od roku 2002: Prezydent Miasta Poznania

pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

II. Miejsce i termin przeprowadzenia czynności kontrolnych.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła przedmiotową kontrolę na podstawie uchwał Rady Miasta Poznania: Nr VI/31/VII/2015 z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania na 2015 rok oraz Nr XXIII/300/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania na 2016 rok.

Komisja Rewizyjna czynności kontrolne rozpoczęła na posiedzeniu w dniu 15 grudnia 2015 r., które następnie kontynuowała w 2016 r. na posiedzeniach w dniach 2 lutego, 1 marca, 10 maja i 5 lipca. Pierwsza prezentacja protokołu kontroli miała miejsce na posiedzeniu Komisji w dniu 13 września 2016 r. Posiedzenia Komisji odbyły się w budynku Urzędu Miasta Poznania, pl. Kolegiacki 17. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych na posiedzeniu w dniu 4 października 2016 r. Komisja przyjęła protokół kontroli.

III. Przedmiot i zakres kontroli.

Kontrola swoim zakresem, zgodnie ze szczegółowym planem kontroli, objęła lata od 1997 r. do 2015 r.

Celem kontroli, tj. kierunkiem badań kontrolnych i problemów wymagających oceny, było w szczególności:

1. Ustalenie, czy Zarząd Miasta Poznania lub Prezydenta Miasta Poznania miał lub ma prawną możliwość lub obowiązek domagania się rozwiązania umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie i sprzedaży budynków, której przedmiotem jest

działka 45 z mapy 7 położona w Poznaniu w Obrębie Wilda o powierzchni 6.56 ha, na której znajduje się Stadion im. E. Szyca.

2. Ustalenie przyczyn, z powodu których dla terenu „Południowego klina zieleni miasta Poznania – obszar A”, a także dla obszaru „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu, ogólnie – dla obszaru obejmującego wymienioną nieruchomość, nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kontrola została przeprowadzona pod kątem celowości, rzetelności, gospodarności i legalności działania.

Kontrola została przeprowadzona z uwzględnieniem poniższych aktów prawnych:

- Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483);
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
- ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym,
- ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych,
- ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych,
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny,
- przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych z 10 maja 1990 r. (Dz. U. Nr 32 poz. 191 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79 poz. 464 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. Stan faktyczny stwierdzony w ramach kontroli oraz opis stanu prawnego, w tym stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Sprawy związane z własnością i użytkowaniem wieczystym.

W związku z rezygnacją **Zakładów Przemysłu Metalowego H. Cegielski – Poznań** z użytkowania Stadionu im. Edmunda Szyca (wcześniej Stadionu im. 22 Lipca), 6 maja 1994 r. Paweł Kantorski - wiceprezes d.s. sportowych **Klubu Sportowego „Warta”**, wystąpił do **Urzędu Rejonowego w Poznaniu** z prośbą o przekazanie tego obiektu „Warcie”, w celu umożliwienia młodzieży uprawiania sportu. Odpowiednie ustalenia w tej sprawie zostały poczynione wcześniej pomiędzy trzema stronami: wojewodą poznańskim - reprezentującym Skarb Państwa, zarządem HCP oraz władzami „Warty” (potwierdza to pismo z dnia 10 sierpnia 1990 r. Ireneusza Pińczaka - naczelnego dyrektora HCP do Włodzimierza Łęckiego - wicewojewody poznańskiego). Zakłady Cegielskiego zrzekały się obiektu ze względów ekonomicznych, ponieważ chciały zredukować koszty i poprawić rentowność firmy, natomiast „Warta” miała, tak jak przez ostatnie kilkadziesiąt lat, korzystać ze stadionu, ale już jako właściciel obiektu i użytkownik wieczysty działki. Według opinii rzeczoznawcy

z 31 sierpnia 1992 r. wartość użytkowa stadionu wraz z gruntem wynosiła niecałe 55.000.000.000 zł (orientacyjna wartość nabywcza tej kwoty na dzisiaj to ok. 47.000.000 zł). Grunt pod stadionem był oznaczony geodezyjnie jako działka nr 45 ark. 7 obręb Wilda i miał powierzchnię 6,56 ha.

Dla nieruchomości, na której znajdował się stadion, Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą KW 100836. W akcie notarialnym Rep. A nr 700/1995, w którym HCP zrzekało się nieruchomości zawarty był (złożony w imieniu Skarbu Państwa) wniosek do Sądu Rejonowego w Poznaniu o odłączenie działki z tej księgi wieczystej i urządzenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem własności Skarbu Państwa. W ten sposób dla gruntu oraz dla posadowionych na nim zabudowań miały być prowadzone odrębne księgi wieczyste.

Ostatecznie 14 kwietnia 1995 r. aktem notarialnym Rep. A nr 1988/1995 działka pod stadionem została „Warcie” nieodpłatnie przekazana, a zabudowania sprzedane za symboliczną kwotę 1.000 zł (na dziś ok. 0,44 zł). Stronami tej umowy byli: w imieniu Skarbu Państwa - Bogusław Kapczyński, jako pełnomocnik Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu oraz działający w imieniu „Warty” - Paweł Kantorski (wiceprezes) i Andrzej Kaliszan (członek zarządu). Do aktu notarialnego został dołączony **protokół uzgodnień** określający m.in. warunki nieodpłatnego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wartość przedmiotu umowy została ustalona na kwotę 1.980.751,84 zł (na dziś ok. 6.600.000 zł).

10 września 1997 r. na nadzwyczajnym walnym zebraniu KS „Warta” zapadła decyzja o podjęciu przez władze klubu działań zmierzających do sprzedaży stadionu oraz prawa użytkowania wieczystego znajdującej się pod nim działki. Według Konrada Napierały - prezesa „Warty”, w wyniku takiej transakcji klub mógłby uzyskać kwotę 14.000.000 zł (na dziś ok. 30.500.000 zł). Uzyskane środki miały być przeznaczone na obligacje w bonach skarbowych, na fundusz inwestycyjny oraz na bieżącą działalność klubu. Z treści protokołu z walnego zebrania wynika, że zakupem stadionu w 1996 r. miała się interesować firma „Elektromis”.

15 września 1997 r. aktem notarialnym Rep. A nr 7668/97 została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy reprezentującymi „Wartę” Konradem Napierałą (prezes) i Markiem Łbikiem (członek zarządu) a reprezentującym polską firmę „Nofra” Euro Investment 1 Markiem Walowskim (pełnomocnik). Kwota sprzedaży miała wynosić równowartość 4.000.000 \$, nie mniej jednak niż 14.000.000 zł. Umowa przyrzeczona (ostateczna) miała być zawarta do końca 1997 r. pod warunkiem uzyskania przez firmę pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanego centrum handlowo-usługowo-biurowo-hotelowego wraz ze zgodą na wyburzenie stadionu. „Warta” miała otrzymać w związku z podpisaniem tej umowy zaliczkę w wysokości 700.000 zł (na dziś ok. 1.500.000 zł), która miała być zwrócona w przypadku gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

13 marca 1998 r. aktem notarialnym Rep. A nr 764/98 została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy reprezentującymi „Wartę” Konradem Napierałą (prezes) i Markiem Łbikiem (członek zarządu) a reprezentującym duńską firmę Thorkild Kristensen Polska Sp. z o.o. Zbigniewem Drzewieckim. W dokumencie znalazła się informacja, że dla działki pod stadionem została utworzona księga wieczysta KW 115625. Spółka wyraziła wolę ostatecznego zakupu działki pod warunkiem dokonania na wniosek „Warty” zmiany w planie

zagospodarowania przestrzennego. Prawo użytkowania wieczystego działki miało być sprzedane za równowartość 5.200.809 \$, jednak nie mniej niż za 14.000.000 zł. Inwestor tytułem zadatku zobowiązał się wpłacić na konto „Warty” równowartość 1.320.000 \$, czyli ok. 4.570.000 zł (na dziś ok. 8.660.000 zł). Zadatek miał być zaliczony na poczet ustalonej ceny sprzedaży działki. Pozostała kwota - równowartość 3.880.809 \$, czyli ok. 13.400.000 zł (na dziś ok. 25.400.000 zł) - miała być uiszczona po zawarciu umowy przyrzeczonej. Transakcja miała dojść do skutku po otrzymaniu oczekiwanych przez inwestora warunków zabudowy oraz po uzyskaniu wymaganego dla firm zagranicznych zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie tej nieruchomości. Czas na spełnienie wymienionych w umowie warunków upływał 30 grudnia 1999 r. W umowie „Warta” zobowiązywała się zwrócić zadatek w razie nie spełnienia wymienionych wcześniej wymogów inwestora. Gdyby to z winy „Warty” nie doszło do spełnienia wymogów inwestora, wtedy klub musiałby zapłacić firmie Thorkild Kristensen Polska równowartość 2.640.000 \$, czyli ok. 9.100.000 zł (na dziś ok. 17.200.000 zł). Gdyby zaś z winy inwestora nie zostały spełnione wymogi, wtedy cały zadatek miał przepaść na korzyść „Warty”. Przedstawiciele „Warty” celem zabezpieczenia kwoty zadatku ustanowili na prawie użytkowania wieczystego działki **hipotekę kaucyjną** na rzecz inwestora w kwocie odpowiadającej wysokości zadatku, czyli 1.320.000 \$. Umowa przewidywała możliwość dokonania cesji na inny podmiot z koncernu Thorkild Kristensen posiadający nie mniej niż 40% udziałów Thorkild Kristensen Polska. **13 maja 1999 r.** aktem notarialnym **Rep A nr 5591/1999** umowa ta została zmieniona – prawdopodobnie zostały przedłużone terminy oraz zmienione dane spółki z Thorkild Kristensen Polska na **TK Development Polska**.

30 listopada 1999 r. Ryszard Grobelny - Prezydent Miasta Poznania, wystąpił do Macieja Musiała - wojewody wielkopolskiego, z **wnioskiem o komunalizację** działki zajmowanej przez stadion. Po uzupełnieniu braków formalnych wniosek skutecznie został złożony 17 kwietnia 2000 r. Grunt miał służyć zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie spraw kultury fizycznej.

18 maja 2000 r. Jerzy Stępień - wicewojewoda wielkopolski, w odpowiedzi na wniosek z 17 kwietnia 2000 r. wydał decyzję komunalizacyjną, na mocy której działka pod stadionem Szyca została nieodpłatnie przekazana Miastu Poznań. Przekazanie działki miało na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W karcie inwentaryzacyjnej nieruchomości wartość przejmowanego przez Miasto Poznań gruntu została wyceniona na 216.480 zł (na dziś ok. 342.000 zł).

Od decyzji wojewody do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej odwołała się „Warta”, jednakże postanowieniem z dnia 28 września 2000 r. Komisja stwierdziła, że odwołanie było niedopuszczalne, gdyż „Warta” nie mogła być stroną tego postępowania. **Klauzulę prawomocności decyzji komunalizacyjnej nadano 15 listopada 2000 r.**

5 stycznia 2001 r. odbyło się spotkanie w Wydziale Mienia Komunalnego UMP w sprawie sytuacji majątkowej „Warty”. Jan Wachowiak - wiceprezes „Warty”, złożył ustną deklarację, że w związku z trudną sytuacją finansową „Warta” odda prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własność budynków w zamian za środki finansowe na działalność klubu. Komisja Rewizyjna nie stwierdziła, aby władze Miasta ustosunkowały się na piśmie do tej deklaracji.

16 marca 2001 r. odbyło się kolejne spotkanie z „Wartą”, na którym Konrad Maciejewski - dyrektor Wydziału Mienia Komunalnego oraz Ryszard Szulc - pełnomocnik Prezydenta, zapoznali się z treścią przedwstępnej umowy sprzedaży stadionu, jednakże bez możliwości zapoznania się z zawartymi do niej aneksami.

27 marca 2001 r. aktem notarialnym Rep. A nr 10607/2001 została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży pomiędzy reprezentującymi „Wartę” Markiem Łbikiem (prezes) i Konradem Napierałą (członek zarządu) a reprezentującymi duńską firmę TK Development Polska Sp. z o.o. Leifem Christensenem i Florianem Hungerem (członkowie zarządu). Firma TK Development Polska była prawnym następcą firmy Thorkild Kristensen Polska. Przedstawiciele spółki rezygnowali z warunków wymienionych w umowie przedwstępnej z 13 marca 1998 r. (zmiana w planie zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy). W przypadku uzyskania pozwolenia na budowę TK Development Polska miała przelać na rachunek „Warty” równowartość 3.880.809 \$, czyli ok. 13.400.000 zł (na dziś ok. 19.200.000 zł) lub w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu gospodarczego, nie powiązanego kapitałowo z firmami z grupy, do której należało TK Development Polska. Z działu IV księgi wieczystej KW 115625 zostało **wykreślenie hipoteki kaucyjnej** w kwocie 1.320.000 \$.

W jednym z dokumentów (Komisja Rewizyjna nie ma niestety informacji o jego pochodzeniu i dacie sporządzenia; prawdopodobnie chodziło o naradę z udziałem Jerzego Stępnia - zastępcy Prezydenta Miasta) znajduje się następująca informacja: „Pan J. Stępień poinformował, że TK Development – użytkownik wieczysty tej nieruchomości chciałby dokonać **zamiany gruntów z Miastem**, oferując Miastu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej stadion im. Szyca w zamian za nieruchomość zamienną. Pani B. Szukalska zasygnalizowała, że w tym przypadku przedmiotem ewentualnej zamiany miałyby być nie prawo własności, a prawo użytkowania wieczystego. Miasto natomiast nie jest użytkownikiem wieczystym zbyt wielu gruntów. Ponadto stadion ten jest w złym stanie technicznym i w przypadku pozyskania tej nieruchomości przez miasto powstałby problem utrzymania bezpieczeństwa na terenie w/w obiektu. Ustalono, że ZGiKM GEOPOZ przygotowuje dla Pana J. Stępnia zestawienie nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania pod kątem ewentualnej zamiany”.

Działka nr 45 do dnia sporządzenia niniejszego protokołu Komisji Rewizyjnej jest w użytkowaniu wieczystym spółek powiązanych z TK Development Polska kapitałowo i prawnie.

W toku prac Komisji Rewizyjnej poruszona była kwestia możliwości skorzystania z **prawa pierwokupu** przez Miasto Poznań. W opinii Wojciecha Słocińskiego - zastępcy dyrektora WGN, wyrażonej na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, Miasto Poznań nie mogło skorzystać z prawa pierwokupu użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ prawo to dotyczy wyłącznie działek niezabudowanych, natomiast na przedmiotowej działce znajduje się stadion.

Warto wspomnieć również, że na koniec 2015 r. prawo użytkowania wieczystego działki nr 45 było obciążone hipoteką na łączną kwotę ok. 254.000.000 zł, natomiast wartość

gruntu została wyceniona przez miejskich urzędników na ok. 17.000.000 zł. W opinii Wojciecha Słocińskiego cena tej nieruchomości w obrocie rynkowym jest zawyżona.

Interesująca jest również informacja przekazana pismem z 24 marca 2016 r. Komisji Rewizyjnej przez Wojciecha Słocińskiego, że do 2004 r. procedowano ustalanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W związku z tym ani „Warta”, ani TK Development nie uiszczają opłat rocznych, natomiast opłaty za lata 2005-2015 były uiszczane, łącznie z ewentualnymi odsetkami wynikającymi z przekroczenia terminów płatności.

2. Przeznaczenie działki oraz kwestia rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Jeszcze zanim użytkowanie wieczyste działki nr 45, na której znajdował się Stadion im. Edmunda Szyca, zostało przekazane „Warcie”, znane było przeznaczenie tego terenu. Był to **obszar chronionej zieleni miasta, w którym dopuszczalne było projektowanie zabudowy ekstensywnej o funkcji sportowo-rekreacyjnej wśród zieleni**. Potwierdzają to pisma z dnia 5 lipca 1994 r. Andrzeja Kurzawskiego, Architekta Miejskiego do Urzędu Rejonowego w Poznaniu oraz decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu z dnia 20 lipca 1994 r.

Według stanu na 2006 r. obszar pomiędzy ulicami Droga Dębińska i Dolna Wilda opisany był w Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego jako teren zieleni publicznej o specjalnym sposobie zabudowy oraz jako preferowany teren dla skoncentrowanej funkcji wypoczynku i sportu o znaczeniu ponadlokalnym, a także jako teren dla skoncentrowanej funkcji usług szkolnictwa wyższego z zielenią.

Z kolei według stanu na 2010 r., obszar ten w Studium był określony jako teren sportu i rekreacji, który przeznaczony jest pod lokalizację obiektów otwartych i kubaturowych w zieleni, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących: hotelowo-gastronomicznej, wielobranżowego handlu – lokalizowanych w powiązaniu z zabudową sportowo-rekreacyjną. W analizie zasadności przystąpienia do mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda” wskazano, aby dążyć do modernizacji i uzupełnienia istniejącej infrastruktury, zabudowy i urządzeń służących do realizacji funkcji sportu i rekreacji poprzez przystosowanie ich do aktualnych standardów i funkcji użytkowych oraz wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na ekonomiczne przeprowadzenie remontów.

W akcie notarialnym z 14 kwietnia 1995 r. pomiędzy przedstawicielem Skarbu Państwa a przedstawicielami „Warty” w § 2 znalazła się informacja, że do tej umowy został przedłożony **protokół uzgodnień**, w którym zostały określone warunki nieodpłatnego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Protokół był podpisany przez Marka Pudliszaka - Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu, reprezentującego Skarb Państwa oraz Pawła Kantorskiego - dyrektora klubu „Warta”. Punkt IV protokołu stwierdzał: „Grunt zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przeznaczony jest jako teren spełniający funkcję sportowo-rekreacyjną”. § 3 aktu notarialnego zawierał oświadczenie obu stron umowy, że grunt przekazany zostaje nieodpłatnie w wieczyste użytkowanie, a zabudowania na nim usytuowane zostają sprzedane za 1.000 zł **pod warunkiem** wykorzystania ich na cele nie związane z działalnością zarobkową. Natomiast w § 6 znalazła

się informacja, że notariusz zwrócił przedstawicielom klubu sportowego uwagę na przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz Kodeksu cywilnego, które regulują sposób wykonywania prawa wieczystego użytkowania „w tym w szczególności obowiązek wykonywania go w celu w jakim grunt w użytkowanie wieczyste został oddany”.

Tymczasem 10 września 1997 r. walne zgromadzenie klubu „Warta” podjęło decyzję o sprzedaży stadionu. 15 września 1997 r. władze „Warty” podpisały przedwstępną umowę sprzedaży stadionu oraz prawa użytkowania wieczystego do gruntu w formie aktu notarialnego firmie „Nofra” Euro Investment 1, w której w § 2 został wymieniony **zamiar wyburzenia stadionu oraz wybudowaniu centrum handlowo-usługowo-biurowo-hotelowego**. O odpowiednie dla tego celu warunki zabudowy miał się starać inwestor.

13 marca 1998 r. przedstawiciele „Warty” zawarli przedwstępną umowę sprzedaży z reprezentantem firmy Thorkild Kristensen Polska Sp. z o.o. Spółka zamierzała za pośrednictwem „Warty” zmienić plan zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby dotychczas obowiązująca funkcja usług ogólnomiejskich o zabudowie niskiej ekstensywnej z wiodącą funkcją sportowo-rekreacyjną została zmieniona na funkcję usługowo-handlową. Inwestor zamierzał uzyskać warunki zabudowy zezwalające na wybudowanie **centrum handlowo-usługowego z hipermarketem, sklepami i biurami oraz parkingiem**.

Informacje o zamiarze sprzedaży stadionu przez „Wartę” i podpisaniu umowy przedwstępnej pojawiły się w mediach. 7 kwietnia 1998 r. Antoni Zieliński - kierownik Urzędu Rejonowego w Poznaniu, wystosował do klubu „Warta” pismo, w którym domagał się udostępnienia treści umowy przedwstępnej, w celu zbadania jej zgodności z aktem notarialnym z 14 kwietnia 1995 r.

27 kwietnia 1998 r. do biura Rady Miasta Poznania wpłynął list otwarty przedstawicieli tzw. samorządu gospodarczego w sprawie sprzedaży stadionu. Autorzy wyrazili w nim zaniepokojenie dotyczące niezgodnego z przeznaczeniem wykorzystywania przez klub „Warta” działki. Zwrócili uwagę na to, że przypadek „Warty” może spowodować lawinowe zmiany innych terenów zielonych na centra handlowe. 16 czerwca 1998 r. Bogumiła Szukalska z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w piśmie do Zarządu Miasta Poznania stwierdziła, że GEOPOZ nie jest kompetentny do oceniania praktyk stosowanych przez władze „Warty” i nie może zapobiec negocjacjom dotyczącym sprzedaży stadionu. Dodała, że organem upoważnionym do egzekwowania warunków zawartych w umowie z 14 kwietnia 1995 r. jest przedstawiciel Skarbu Państwa – kierownik Urzędu Rejonowego w Poznaniu.

List samorządu gospodarczego był wysłany również do wojewody poznańskiego. W związku z tym 7 maja 1998 r. Jerzy Stępień - wicewojewoda poznański, skierował do Antoniego Zielińskiego - kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu pismo, w którym prosił o rozważenie podjęcia działań w celu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w trybie art. 240 k.c. (skierowanie sprawy do sądu administracyjnego). Przesłanką do wszczęcia tej procedury miało być **komercyjne wykorzystanie nieruchomości, które miało być sprzeczne z jej pierwotnym przeznaczeniem**.

W związku z pismem wicewojewody oraz brakiem odzewu ze strony władz „Warty” na poprzednie pismo z dnia 7 kwietnia 1998 r., kierownik Urzędu Rejonowego 11 maja 1998

r. ponowił swoją prośbę o udostępnienie treści umowy przedwstępnej, tym razem ostrzegając, że może dojść do podjęcia działań mających na celu rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z „Wartą” na podstawie art. 240 k.c. 1 czerwca 1998 r. Konrad Napierała - prezes „Warty”, w piśmie do Urzędu Rejonowego w Poznaniu zapewnił, że stadion jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, gdyż są na nim rozgrywane mecze piłki nożnej. Ponadto poprosił o podanie podstawy prawnej, na mocy której miałby udostępniać urzędowi umowę przedwstępną, ponieważ „Warta” jest zobowiązana do przestrzegania tajemnicy handlowej.

13 lipca 1998 r., w odpowiedzi na pismo wicewojewody Jerzego Stępnia z 7 maja 1998 r., Krzysztof Generalczyk, zastępca kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu **stwierdził brak podstaw do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z „Wartą”** w oparciu o art. 240 k.c. i tego samego dnia wystosował pismo do „Warty”, w którym odstąpił od żądania nadesłania umów przedwstępnych. Zapowiedział w nim również, że jeśli „Warta” sprzeda stadion, wtedy zostanie wszczęte postępowanie sądowe w sprawie zwrotu odniesionych korzyści z tytułu sprzedaży obiektu, ponieważ grunt został przekazany „Warcie” nieodpłatnie na cele sportowe na rzecz dzieci, młodzieży i sportowców miasta Poznania.

W sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego do Macieja Musiała - wojewody wielkopolskiego, zwrócił się 18 sierpnia 1999 r. Michał Parysek - członek Zarządu Miasta Poznania. Poinformował wojewodę, że klub zamierza sprzedać działkę inwestorowi, który chce na niej wybudować centrum handlowe i że **będzie to niezgodne z przeznaczeniem tego terenu** opisanym we wspomnianej umowie i **będzie naruszać podstawowy cel uzyskania prawa użytkowania wieczystego przez „Wartę”**. Zwrócił również uwagę na **postępującą dewastację stadionu**, co wskazywać miało na niechęć klubu do realizowania funkcji sportowo-rekreacyjnej na tym terenie. W jego ocenie, wpisujący się w południowy klin zieleni stadion powinien pełnić rolę centralnego obiektu imprez sportowych i kulturalnych w Poznaniu. Pismo Michała Paryska zostało przesłane do wiadomości Ryszarda Grobelnego - Prezydenta Miasta. W toku prac Komisji Rewizyjnej nie udało się uzyskać potwierdzenia, że pismo to dotarło do wojewody.

Do czasu, gdy właścicielem działki nr 45 był Skarb Państwa, decyzja o ewentualnym wszczęciu postępowania w sprawie umowy użytkowania wieczystego była w gestii przedstawicieli Skarbu Państwa. Po komunalizacji gruntu decyzję taką mógł podjąć Zarząd Miasta Poznania, a później Prezydent Miasta Poznania.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej Ryszard Grobelny - Prezydent Miasta Poznania od grudnia 1998 r. do grudnia 2014 r., stwierdził: „TK Development była wtedy firmą, która budowała obiekty handlowe i głównie zależało jej na wybudowaniu obiektów handlowych i ewidentnie kupiła ten teren w celach komercyjnych, a nie jakichkolwiek innych, wobec tego **niezgodnie z treścią użytkowania wieczystego ustanowionego na tym terenie**”. W kontekście sprawy ulegającego zniszczeniu stadionu stwierdził: „Miasto nie podejmowało żadnych działań ochronnych”.

W wydanej 18 maja 2000 r. przez wojewodę wielkopolskiego decyzji o komunalizacji działki nr 45 znalazł się zapis, że przekazanie tego gruntu miało na celu **zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, a w szczególności zadania obejmujące sprawy ład przestrzennego, gospodarki terenami, ochrony środowiska oraz kultury fizycznej**. W

dokumencie znalazła się informacja, że teren ten posiada funkcję sportowo-rekreacyjną, że preferowany jest dla obiektów otwartych ogólnodostępnych i że przeznaczony jest również dla rozwoju Akademii Wychowania Fizycznego. Ponadto dokument zawierał informację, że opracowywany był wówczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który miał mocno preferować funkcję sportowo-rekreacyjną z ochroną istniejących zasobów zieleni.

Na spotkaniu, które odbyło się 5 stycznia 2001 r. w sprawie sytuacji majątkowej „Warty”, Jan Wachowiak - wiceprezes „Warty”, stwierdził, że klub nie ma pieniędzy na bieżące utrzymanie stadionu w stanie niepogorszonym. Z kolei na spotkaniu 12 lutego 2001 r. przedstawiciele „Warty” - Marek Łbik (prezes) i Aleksander Kaźmierczak (członek zarządu), zaproponowali **rozebranie wałów stadionu**, w odpowiedzi na co Przemysław Smulski - członek Zarządu Miasta Poznania od listopada 1999 r. do listopada 2002 r., **zadeklarował pomoc w rozmowach z Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad**, która miałaby się tym zająć. Przemysław Smulski poprosił również przedstawicieli „Warty” o udostępnienie przedstawicielowi Miasta do wglądu umowy zawartej z firmą Thorkild Kristensen Polska, na co ze strony „Warty” została wyrażona zgoda, jednakże tego zobowiązania władze klubu nie zrealizowały do 8 marca 2001 r.

Przemysław Smulski na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej stwierdził, że oczywiście w okresie, kiedy był członkiem Zarządu Miasta, **Zarząd zdawał sobie sprawę z tego, że „teren jest, delikatnie mówiąc, zdewastowany i nie są realizowane funkcje wcześniejsze. (...) już wtedy była świadomość, że przywrócenie funkcji stadionowych jest nierealne albo kosztowne, albo nie będzie realizowane z budżetu Miasta Poznania, a raczej na mniejsze funkcje turystyczno-rekreacyjne oraz rozbudowę klina zieleni”**. Nie przypominał sobie, aby były podejmowane jakieś kroki mające na celu ochronę stadionu przed zniszczeniem. Powiedział również: „Mogły być rozważane kwestie rozwiązania umowy, ale nie były wtedy realizowane i nie weszły w fazę jakichś aktywnych działań, postępowań sądowych, czy egzekucyjnych. Z tego, co pamięta, były opinie, że jest to przedwczesne i nierealne na tamtym etapie. Nie ma zakazu obrotu nieruchomościami, wobec których zawarto umowę na użytkowanie wieczyste. Jest oczywiście obowiązek realizacji celu, który został zawarty w tej umowie. (...) Zarząd uspokajająco tłumaczył, że jeżeli nawet Warta sprzeda ten teren, to i tak będzie mógł być realizowany tylko ten cel, który jest zapisany w planie zagospodarowania przestrzennego – pomijając już kwestie egzekwowania tej umowy, co nawet przy dzisiejszych przepisach sprawia kłopoty, a wtedy te przepisy były bardziej liberalne i umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mniej rygorystyczne”. W kwestii deklarowanej pomocy w rozmowach z Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad stwierdził, że **„wszyscy mieli świadomość o nieracjonalności nakładów finansowych na utrzymanie funkcji stadionowych**. Stąd być może ta deklaracja pomocy w udziale Miasta w uporządkowaniu tego terenu. Nie przypominał sobie jakichkolwiek sugestii, czy akceptacji ze strony Zarządu, czy pracowników co do zmiany funkcji tego terenu na komercyjny”.

W opracowaniu z dnia 27 marca 2001 r. na temat sprawy stadionu, które dla Zarządu Miasta Poznania przygotowała Julia Hoffmann z Biura Komunikacji Społecznej UMP, znajduje się informacja, że **stadion jest całkowicie zdewastowany, a jego stan techniczny stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi przechodzących lub przejeżdżających w jego pobliżu**. Nie było prowadzone żadne postępowanie przez Powiatowy Inspektorat

Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania. „Warta” miała zaległości wobec Miasta z tytułu podatku od nieruchomości. W ocenie autorki opracowania **„Miasto ma prawo wystąpić do sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego** (na podst. Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, art. 33 ustęp 3, w związku z art. 240 k.c.)”. Wśród proponowanych Zarządowi Miasta działań urzędnicza wymieniła zorganizowanie decydującego spotkania Zarządu Miasta z władzami klubu, na którym zostałyby przedstawiony zamiar wystąpienia o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, a także poszukanie razem z „Wartą” inwestora, który zwróciłby wpłaconą zaliczkę firmie Thorkild Kristensen Polska, rozebrałby stadion i zainwestowałby w działalność zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego.

Gdy 27 marca 2001 r. „Warta” sprzedała firmie TK Development Polska działkę nr 45 wraz ze stadionem, spółka wyraziła zgodę na używanie przez „Wartę” tej nieruchomości na cele działalności sportowej do czasu rozpoczęcia planowanej inwestycji, natomiast „Warta” zobowiązywała się pozostawić obiekt w stanie niepogorszonym w stosunku do dnia zawarcia umowy. W kolejnej umowie sprzedaży działki i stadionu z 22 grudnia 2005 r. pomiędzy TK Development Polska a powiązaną z nią kapitałowo i prawnie spółką Euro Mall Poznań, znalazło się nieprawdziwe stwierdzenie, że zgodnie z mpzp nieruchomość przeznaczona jest na funkcje usługowe.

Władze Miasta Poznania w okresie 2000-2015 r. zleciły opracowanie czterech opinii prawnych na temat ewentualnego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego ustanowionego na działce nr 45.

W informacji z 14 kwietnia 2006 r. przygotowanej dla Biura Prasowego UMP przez Mirosława Szymczaka - kierownika Biura Gospodarowania Nieruchomościami Miasta Poznania, znajduje się opinia, że z umowy nie wynikają wprost prawa i obowiązki związane z wykonywaniem prawa użytkowania wieczystego, ponieważ w obowiązującej umowie sprzedaży nie ma już zapisu o dokonaniu zmian w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a ponadto spółka wyraziła zgodę na użytkowanie stadionu przez „Wartę” do czasu rozpoczęcia planowanej inwestycji. **W piśmie nie została jednak wprost wyrażona ocena, czy są podstawy do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.**

6 stycznia 2010 r. Grażyna Woźniak – radca prawny UMP, przekazała opinię prawną dla WGN, z której wynikało, że **„w przedstawionym stanie faktycznym i prawnym można podjąć próbę rozwiązania umowy użytkowania wieczystego”**. Radca uwzględniła załączony do umowy z 14 kwietnia 1995 r. protokół uzgodnień, w którym zostało opisane przeznaczenie terenu, w tym przeznaczenie na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Stwierdziła: „Skoro więc obecny użytkownik wieczysty nie korzysta z gruntu na cele sportowo-rekreacyjne, a jest do tego zobligowany zapisami umowy jako następca prawny, można żądać rozwiązania z nim umowy użytkowania wieczystego. Treść umowy określającej sposób korzystania z gruntu wiąże następców prawnych użytkownika wieczystego będącego stroną tej umowy”. Powołała się również na art. 66 ustawy Prawo budowlane, dotyczący sankcji i sposobu postępowania w przypadku nie utrzymywania obiektów budowlanych w

należytych stanie: „właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

Radca prawny, Grażyna Woźniak, podtrzymała swoje stanowisko, że **można podjąć próbę rozwiązania umowy użytkowania wieczystego**, co wyraziła w opinii prawnej z dnia 10 lipca 2012 r., dodając, że „stan degradacji obiektów infrastruktury stadionu oraz fakt zamieszkiwania na jego terenie bezdomnych pozostają bez wpływu na istnienie bądź brak ustawowych przesłanek rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie istotą jest korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu objętego umową użytkowania wieczystego w sposób sprzeczny z przeznaczeniem w umowie”. (W złożonym 19 lutego 2016 r. oświadczeniu Bartosza Gussa - dyrektora WGN, skierowanym do Komisji Rewizyjnej, znalazło się nie mające pokrycia w faktach stwierdzenie, jakoby opinia prawna z 10 lipca 2012 r. potwierdzała, że nie ma przesłanek do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego).

Marcin Baćal - radca prawny z kancelarii Chajec, Don-Siemion i Żyto sp. k., przedstawił 28 grudnia 2015 r. wykonaną na zlecenie WGN opinię prawną w zakresie możliwości rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości. Stwierdza on: „Nie stanowi zatem podstawy do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego sytuacja polegająca wyłącznie na obiektywnej niezgodności zagospodarowania przedmiotu prawa z przeznaczeniem określonym w umowie. Owa oczywista sprzeczność to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale również działanie wyraźnie skierowane na złamanie tychże warunków, przy czym naruszenie musi być oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione. (...) rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może nastąpić wyłącznie w sytuacjach, gdy użytkownik wieczysty uporczywie postępuje wbrew jej postanowieniom. (...) umowa użytkowania wieczystego w sposób jasny i precyzyjny wskazywać powinna na obowiązki użytkownika wieczystego (...). W umowie użytkowania wieczystego nie wskazano również na żadne obowiązki użytkownika wieczystego, obligujące go do podjęcia określonych czynności względem nieruchomości. (...) **sądowe rozwiązanie Umowy Użytkowania Wieczystego wydaje się mało prawdopodobne i obarczone jest istotnym ryzykiem oddalenia przez sąd takiego powództwa**”. Z drugiej zaś strony radca przytacza wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, według których: „Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi co do zasady odpowiadać jej przeznaczeniu. (...) skoro Nieruchomość była i jest przeznaczona przez jej właściciela – Miasto Poznań – na cele rekreacyjno-sportowe, to sposób korzystania z tej nieruchomości przez Spółkę musi być z tym przeznaczeniem zgodny. Tymczasem Spółka nie podejmując w praktyce żadnych działań na Nieruchomości, nie wykorzystuje jej zgodnie z przeznaczeniem. (...) przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu. (...) Z uwagi jednak na zauważalną obecnie pewną liberalizację stanowiska sądów w omawianym zakresie, **brak jest podstaw do jednoznacznego wykluczenia możliwości uwzględnienia powództwa przez sąd**”.

Ryszard Grobelny - były Prezydent Poznania, na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej stwierdził, że „Nigdy nie uzyskał ekspertyzy od swoich współpracowników, która by

wskazywała, że takie wystąpienie może zakończyć się powodzeniem ani na przełomie lat 1990-tych i 2000-nych, ani później, od nikogo kto prowadził tę sprawę”.

9 lipca 2015 r. Wojciech Słociński - zastępca dyrektora w WGN, wystosował do spółki Nowa Wilda (powiązana prawnie z TK Development) pismo, w którym przedstawił propozycję rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze zgodnego oświadczenia stron umowy. W piśmie stwierdził: „W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że użytkownik wieczysty (i jego poprzednicy prawni) od kilkunastu lat w ogóle nie korzystają z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a Stadion im. Edwarda Szyca jest obecnie zdewastowany i zniszczony. W przypadku nieskorzystania zaś przez użytkownika wieczystego z gruntu przez dłuższy czas i niezrealizowania przez niego celu, w jakim grunt został przekazany w użytkowanie wieczyste, spełniona jest przesłanka korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. (...) Jednocześnie informuję, że w razie niewyrażenia zgody przez użytkownika wieczystego na rozwiązanie umowy **sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego**”.

Z kolei na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej Wojciech Słociński wyraził następującą opinię: „w momencie, kiedy użytkowanie wieczyste przejął Klub Sportowy Warta i nosił się z zamiarem zbycia go na inny cel, nie było innych przepisów to regulujących, poza Kodeksem cywilnym w art. 240. Zgodnie z tym artykułem, rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego następowało w trybie szczególnym, jeżeli nieruchomość była użytkowana w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem. W wyrokach sądów powszechnych prawo użytkowników wieczystych jest w szczególny sposób chronione i samo zadysponowanie tej nieruchomości w sposób inny niż umowa przewidywała, to za mało do jej odebrania, czyli na tej nieruchomości musiałoby się dzieć coś takiego, że realizowany cel byłby zupełnie inny. Należałoby w takim procesie sądowym wywieść, że to działanie użytkownika wieczystego jest nieusprawiedliwione. Często użytkownicy wieczysti w postępowaniach sądowych wykazują, że nie mieli innej możliwości zadysponowania nieruchomością i wskazują na zasady współżycia społecznego. W tych przypadkach sądy powszechne nie wyrażają zgody na rozwiązanie użytkowania wieczystego w tym trybie. (...) Opłaty za użytkowanie wieczyste były wnoszone. Zgodnie z umową nieruchomość miała być wykorzystywana na cele niezarobkowe i tu przeznaczenie na cele zarobkowe nie miało miejsca. Nieruchomość była wykorzystywana na cele sportowe. (...) Warta zapewniła sobie również możliwość korzystania z obiektów, w momencie powzięcia decyzji czy zamiaru zbycia użytkowania wieczystego. (...) sama wola jeszcze nie spowodowała innego zadysponowania nieruchomości, w sposób niezgodny z umową. (...) problem polega na tym, że w tej umowie zawartej przez Skarb Państwa z KS Warta nie określono innych zapisów umownych, np. w umowach zawieranych przez Miasto był chociażby zapis zobowiązujący użytkownika wieczystego o dbałość zabudowy, co oznaczało, że budynki znajdujące się na nieruchomości miały utrzymywać pewien standard, zapisy dotyczące terminów dokonania zabudowy, a ich przekroczenie upoważniało do rozwiązania umowy. Tu takich zapisów nie było. (...) Żeby tam się chociaż zawierało zobowiązanie, że mają się tam odbywać jakieś imprezy sportowe, że obiekt ma być utrzymywany w niepogorszonym stanie. Ta umowa słabo zabezpiecza uprawnienia właścicielskie”.

Omawiając kwestię przeznaczenia działki oraz ewentualnego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego należy odnotować również kwestię zawikłanego postępowania związanego z wydaniem warunków zabudowy obejmujących działkę nr 45.

7 kwietnia 2006 r. firma Von Der Heyden Development Sp. z o.o. w Warszawie (VDHD) wystąpiła do Prezydenta Miasta z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kompleksu budynków mieszkalnych z towarzyszącymi usługami, garażami i infrastrukturą. Pismem z 2 lipca 2009 r. firma VDHD przedstawiła kopię **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 5 czerwca 2009 r.** oraz kopię postanowienia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu z dnia 7 maja 2009 r. W odpowiedzi na wniosek z 7 kwietnia 2006 r. Prezydent Miasta wydał 16 września 2009 r. **decyzję nr 321/2009**, w której odmówił ustalenia warunków zabudowy. Inwestor odwołał się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO). 28 maja 2010 r. SKO utrzymało w mocy decyzję Prezydenta nr 321/2009, na co firma Von Der Heyden złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu (WSA). 16 lutego 2011 r. WSA wydała wyrok, w którym uchyliła decyzję SKO oraz decyzję Prezydenta nr 321/2009, i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Po ponownym rozpatrzeniu **decyzją nr 357/2011** z 16 listopada 2011 r. Prezydent ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy, co zaskarżył do SKO inwestor. SKO decyzją z dnia 26 stycznia 2012 r. uchyliło decyzję Prezydenta nr 357/2011 i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Sprawa została rozpatrzona i 28 września 2012 r. **decyzją nr 213/2012** Prezydent znów odmówił ustalenia warunków zabudowy, co i tym razem zostało oprotestowane przez inwestora i sprawa trafiła do SKO. 22 stycznia 2013 r. SKO podtrzymało decyzję nr 213/2011, jednakże inwestor odwołał się do WSA. WSA wyrokiem z 17 października 2013 r. uchyliła decyzję SKO, ponieważ jej sentencja nie zgadzała się z przedstawionym uzasadnieniem. 20 października 2014 r. SKO niezgodnie z prawem uchyliło decyzję Prezydenta nr 321/2009 (decyzja ta nie istniała już w obiegu prawnym po wyroku WSA w 2011 r.) i niezgodnie z prawem ustaliło warunki zabudowy dla inwestycji. Skargę do WSA na decyzję SKO wniosło stowarzyszenie My Poznaniacy oraz Stowarzyszenie Architektów Polskich (SARP). WSA w wyroku z 7 maja 2015 r. przychyliła się do zdania skarżących wskazując na szereg błędów oraz na narażenie zasady dwuinstancyjności. Według informacji przygotowanej 5 kwietnia 2016 r. dla Komisji Rewizyjnej przez Danutę Nowotną - zastępcę dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP, sprawa nadal znajduje się w Naczelnym Sądzie Administracyjnym w Warszawie.

3. Prace nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

19 czerwca 1996 r. uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLIII/276/II/96 został wywołany **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla śródmieścia Poznania**. Obejmował on bardzo duży obszar miasta, którego granicę stanowiły ulice: Hetmańska, Reymonta, Przybyszewskiego, Żeromskiego, Niestachowska, Wojska Polskiego, Urbanowska, odcinek trasy PST, ulica Słowiańska, zachodni skraj zabudowy przy ulicy Owsianej, ulica Winogrady, odcinki biegu warty i dolnego biegu Cybiny, planowana ulica

Nowe Zawady, ulice: Podwale, Zamenhofa i Krzywoustego oraz zachodni skraj zabudowy osiedla Piastowskiego. Uchwała była uzasadniona koniecznością uchwalenia bardziej szczegółowego planu miejscowego, ponieważ tylko do końca 1999 r. miał obowiązywać ogólny plan zagospodarowania przestrzennego. Elżbieta Janus - dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej stwierdziła, że prace nad planem zakończyły się na etapie koncepcji.

W piśmie z dnia 18 sierpnia 1999 r. do Macieja Musiała - wojewody wielkopolskiego, Michał Parysek - członek Zarządu Miasta Poznania, znalazła się informacja, że Rada Miasta Poznania zarezerwowała w budżecie na 1999 r. dodatkowe środki na opracowanie mpzp, który miałby objąć obszar położony w rejonie Dębiny, ulic: Piastowskiej, Drogi Dębińskiej, Dolnej Wildy i Królowej Jadwigi. Założeniem tego planu miała być „konsekwentna ochrona istniejących zasobów zieleni oraz szczególnie mocne usankcjonowanie funkcji sportowej i rekreacyjnej”. Rzeczywiście, **19 października 1999 r. uchwałą Rady Miasta Poznania nr XXI/242/III/99 został wywołany mpzp terenu „Południowego klina zieleni miasta Poznania”**. Obszar planu ograniczony był od północy: ulicą Królowej Jadwigi oraz Mostem Królowej Jadwigi, od wschodu: zachodnim skrajem zabudowy osiedla Piastowskiego do Mostu Przemysława I, zachodnim brzegiem Warty do Mostu Dębińskiego, od południa: torami kolejowymi, od zachodu: ulicą Dolna Wilda. Celem planu miała być bezwzględna ochrona miejsc zielonych, wyznaczenie obszarów, na których dopuszcza się działania inwestycyjne o jednoznacznie określonych funkcjach oraz uporządkowanie terenów wschodniego brzegu rzeki Warty. Z opracowania Julii Hoffmann z Biura Komunikacji Społecznej UMP z dnia 27 marca 2001 r. wiemy, że opracowanie planu powierzono zewnętrznej firmie Investplan z Poznania. Pomimo zaangażowania zewnętrznego wykonawcy, prace nad planem nie zostały ukończone.

Przemysław Smulski - ówczesny członek Zarządu Miasta Poznania, na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej stwierdził, że „na Zarządzie czy w rozmowach formalnych, czy kularowych była pełna świadomość, że podstawowym dokumentem, który może w pełni wpływać na funkcje tego terenu, jest plan zagospodarowania przestrzennego”.

16 października 2001 r. uchwałą Rady Miasta Poznania nr LXXI/830/III/2001 została zmieniona uchwała wcześniejsza z 19 października 1999 r. w taki sposób, że opracowywanie i uchwalanie mpzp miało następować odrębnie dla poszczególnych trzech obszarów znajdujących się w granicach południowego klina zieleni. Podział miał usprawnić przeprowadzenie procedury planistycznej. Mimo tego zabiegu, prace nad planem nie zostały ukończone.

16 marca 2006 r. został przedstawiony do zaopiniowania Komisji Polityki Przestrzennej i Ochrony Środowiska projekt uchwały przystąpienia do sporządzenia mpzp „Południowego klina zieleni – obszar A”. Pozytywną opinię (5 głosów za, 4 przeciw i 3 wstrzymujące się) uzyskała poprawka, na podstawie której z granic planu miał być wyłączony teren pomiędzy ulicami Dolna Wilda, Olimpijska, Kolarska i Chwiałkowskiego, a więc również działka nr 45. Poprawka ta nie została uwzględniona w później przegłosowanej uchwale.

25 kwietnia 2006 r. uchwałą Rady Miasta Poznania nr XCII/1033/IV/2006 został wywołany mpzp terenu „Południowego klina zieleni miasta Poznania – obszar A”.

Obszar planu ograniczony był od północy: ulicą Królowej Jadwigi oraz Mostem Królowej Jadwigi, od wschodu: zachodnim skrajem zabudowy osiedla Piastowskiego do Mostu Przemysława I, od południa: ulicą Hetmańską, od zachodu: ulicą Dolna Wilda z wyłączeniem rejonu ulicy Bielniki. Celem planu miało być przeciwdziałanie naciskom inwestorów na traktowanie terenów zieleni jako rezerwy terenu pod inne funkcje, co stanowiło istotne zagrożenie dla rozwoju zieleni w Poznaniu, a w niektórych przypadkach nawet zachowania stanu istniejącego. Prace nad planem nie zostały ukończone.

11 grudnia 2008 r. na naradzie Prezydenta przedstawiciele MPU przedstawili propozycję wyznaczenia 3 nowych obszarów w obrębie opracowywanego mpzp „Południowego klina zieleni miasta Poznania – obszar A” w celu przyspieszenia prac nad sporządzeniem mpzp dla terenów AWF-u przy Drodze Dębińskiej. Stadion miał być objęty tzw. obszarem drugim.

W czerwcu 2010 r. MPU przedstawiło analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda”. W opracowaniu znalazła się informacja, że w trakcie prac nad mpzp „Południowy klin zieleni – obszar A” zostały zebrane wnioski, które Prezydent rozstrzygnął, po czym została sporządzona koncepcja zagospodarowania terenów objętych planem. „Prace nad koncepcją dowiodły, że tereny w granicach planu charakteryzują się różnorodnym i specyficznym zagospodarowaniem i wymagają indywidualnego toku prac i podejmowania niezależnych rozwiązań i decyzji. W celu usprawnienia prowadzonej procedury planistycznej prezydent miasta Poznania polecił podzielenie obszaru (...) na części oraz przygotowanie nowych projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia na tym terenie odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Plan obejmujący teren, na którym znajduje się stadion miał być ograniczony ulicami Dolna Wilda, Królowej Jadwigi i ojca Żelazka. W opinii MPU sporządzenie i uchwalenie mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda” miał pozwolić m.in. na jednoznaczne określenie granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania i zasadach kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego obszaru, podporządkowanych ochronie i wartości zasobów przyrodniczych, stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę i polityki gospodarki gruntami na obszarze objętym opracowaniem.

22 lutego 2011 r. uchwałą Rady Miasta Poznania nr VII/49/VI/2011 został wywołany mpzp terenu „W rejonie ulicy Dolna Wilda”. W uzasadnieniu do uchwały znalazło się stwierdzenie: „należy dopuścić w jego granicach realizację działań inwestycyjnych o jednoznacznie określonych funkcjach, takich jak usługi, sport oraz rekreacja”. Elżbieta Janus - dyrektor MPU, na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej stwierdziła, że plan ten został wywołany w związku z licznymi konfliktami występującymi na tamtym terenie (m.in. interesy kupców i AWF). Obszar objęty uchwałą z 2006 r. został podzielony w taki sposób, aby w przypadku każdej części kwestie sporne ograniczyć do jednego konfliktu (do dnia publikacji niniejszego protokołu prace nad mpzp dla części terenu obejmującego m.in. stadion im. E. Szyca nie zostały ukończone). Pani dyrektor stwierdziła, że na przedłużanie się prac nad mpzp obejmującym działkę nr 45 wpływ miał konflikt z kupcami z sąsiadującym ze stadionem targowiska. Urząd Miasta negocjował z kupcami przeniesienie

ich na inny teren, na co kupcy się nie zgadzali. Z kolei wieczysty użytkownik działki nr 45 złożył wniosek, aby umożliwić na tym gruncie zabudowę mieszkaniową, co było niezgodne z zapisami Studium. Były również głosy, aby przeznaczyć ten teren pod zieleń.

Ryszard Grobelny - były Prezydent Miasta Poznania, na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej zwrócił uwagę, że „Stadion im. Szyca ma konflikt, jeśli chodzi o funkcje i rodzaj zabudowy. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że przy każdym postępowaniu trzeba postępować zgodnie ze Studium, czyli nie wychodzimy poza Studium. Nie ma w ogóle mowy o funkcji o charakterze handlowym, czy mieszkaniowym. Mogą być tylko uzupełniające funkcje rekreacyjno-sportowe. Jednocześnie mamy kupców, którzy się domagają utrzymania funkcji handlowej na tym terenie, czyli niezgodnej ze Studium. Jedyne co kupcy mogli uzyskać to to, że mają prawo korzystać z nieruchomości do czasu zmiany formy przeznaczenia, bo przepisy mówią, że można wykorzystywać teren w dotychczasowy sposób, ale dla odmiany tereny miejskie nie powinny być udostępniane nawet czasowo niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, więc jednym słowem uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie oznaczałoby wyrzucenie stamtąd kupców. Druga rzecz, to należałoby to oddzielić od terenów KS Warta, bo tereny Warty mieliśmy nieunormowane i jakby nie chcieliśmy ich unormować ze względu na konflikty, które istniały przy Stadionie im. Szyca. Też pojawiał się tam problem tak naprawdę funkcji, która była niezgodna ze Studium, czyli giełdy kwiatowej. Uchwalenie tego planu oznaczało wyrzucenie stamtąd giełdy kwiatowej. Poza tym między terenami AWF-u znajdują się również tereny prywatne w ciągu ul. Droga Dębińska. Oczywiście właściciele prywatni chcieli tam mieć inne funkcje niż np. sportu, czy szkolnictwa wyższego”. Na pytanie dotyczące wywołania mpzp dla terenu zajmującego wyłącznie działkę nr 45 odpowiedział, że „nie jest urbanistą, ale jego zdaniem nie było takiej możliwości. Nie ma tam bezpośredniego dostępu do Dolnej Wildy, w związku z tym brak jest dostępu do drogi. Pewnie nie, skoro Rada wywołała ten plan w takim a nie innym zakresie. Gdyby można było zrobić to w innym zakresie, to pewnie byłoby to na forum Rady rozważane. W tej materii musieliby się wypowiedzieć urbaniści”.

V. Wyjaśnienia kontrolowanych na temat stanu faktycznego i prawnego.

Pismo Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. wraz ze stanowiskiem wobec ustaleń kontroli przedłożonym przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania z dnia 21 listopada 2016 r. oraz stanowiskiem Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu z dnia 2 listopada 2016 r. zamieszczone zostało w załączniku.

VI. Wnioski i zalecenia pokontrolne.

1. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego ustanowionego na działce nr 45.

W okresie objętym kontrolą, a także wcześniej, teren, którego część stanowiła działka nr 45 ze znajdującym się na niej Stadionem im. Edmunda Szyca, był przeznaczony do realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej. Znajduje to potwierdzenie w zapisach Studium oraz w dokumentach udostępnionych Komisji Rewizyjnej.

Stadion został sprzedany klubowi sportowemu „Warta” za symbolicznie niską kwotę w celu realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej. W tym samym celu zostało „Warcie” za darmo przekazane prawo użytkowania wieczystego działki nr 45. Zostało to wyrażone w akcie notarialnym z 1995 r. oraz, w stanowiącym jego integralną część, protokole uzgodnień.

Władze „Warty” podjęły decyzję o sprzedaży stadionu wraz z gruntem firmie, która nie zamierzała wykorzystać tej działki i zabudowań na cele sportu i rekreacji. Było to sprzeczne z warunkami określonymi w akcie notarialnym i protokole uzgodnień z 1995 r.

W momencie sprzedaży użytkowania wieczystego kolejnym podmiotom Miasto Poznań nie mogło skorzystać z prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ grunt ten był i do tej pory jeszcze jest zabudowany.

Najpóźniej od kwietnia 1998 r. (list otwarty samorządu gospodarczego) w odbiorze społecznym i medialnym działka nr 45 i stadion nie były użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Było to zauważalne do tego stopnia, że kierownik Urzędu Rejonowego, wicewojewoda poznański oraz członek Zarządu Miasta Poznania podjęli temat rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z klubem „Warta”. Władze Poznania wiedziały, że działka nr 45 i stadion nie są użytkowane zgodnie z warunkami umowy, a zabudowania ulegają degradacji.

Od listopada 2000 r., kiedy to uprawomocniła się decyzja wojewody o komunalizacji działki, władze Miasta Poznania miały możliwość wystąpienia na podstawie art. 240 k.c. na drogę sądową w celu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego gruntu.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, Ryszard Grobelny - były Prezydent Miasta Poznania, stwierdził, że nigdy nie uzyskał ekspertyzy od swoich współpracowników, która by wskazywała, że takie wystąpienie może zakończyć się powodzeniem. Stoi to w sprzeczności z przedstawioną Komisji Rewizyjnej dokumentacją. W dwóch opiniach prawnych dotyczących tej kwestii (2010 r. i 2012 r.) wyrażone zostało zdanie, że istnieją podstawy do tego, aby wystąpić na drogę sądową, natomiast z jednej (2006 r.) można było pośrednio wnioskować, że podstawy do wystąpienia na drogę sądową nie są bardzo mocne. Dopiero w opinii prawnej z 2015 r. sporządzonej przez kancelarię zewnętrzną, znalazła się informacja, że sądowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest mało prawdopodobne, aczkolwiek nie można takiej decyzji sądu wykluczyć. Wspomnieć należy również opinię opracowaną przez Biuro Komunikacji Społecznej UMP z 2001 r., w której znalazło się stwierdzenie, że Miasto ma prawo wystąpić do sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. W roku 2015 Wojciech Słociński - zastępcy dyrektora WGN, skierował do spółki Nowa Wilda pismo, w którym stwierdził, że spełniona jest przesłanka korzystania z gruntu w sposób

sprzeczny z jego przeznaczeniem, w związku z czym sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

W ocenie Komisji Rewizyjnej władze Miasta Poznania powinny skorzystać ze swoich uprawnień wynikających z art. 240 k.c. i wystąpić na drogę sądową w celu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, ponieważ użytkownik wieczysty nie wykorzystywał działki zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie i protokole uzgodnień z 1995 r. Ryzyko pojawienia się zabudowy na terenie południowego klina zieleni, która nie mieściłaby się w kryteriach wyznaczonych przez Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wzrosło po sprzedaży użytkowania wieczystego przez „Wartę” firmie TK Development Polska, czyli w 2001 r. Zagrożenie stało się jeszcze większe, gdy firma Von Der Heyden Development, współpracująca z TK Development Polska i powiązanymi z nią kapitałowo oraz prawnie spółkami, wystąpiła w 2006 r. z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy.

Dopiero w 2004 r. ustalono stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, skutkiem czego pierwsza opłata roczna była pobierana dopiero za 2005 r. Komisja Rewizyjna stwierdza, że w tej kwestii działania Prezydenta Miasta Poznania cechowały się niegospodarnością, ponieważ oznaczało to utratę wpływów do budżetów. Jest to istotne również z tego względu, że gdyby stawka opłaty rocznej była ustalona przez Urząd Miasta wcześniej i gdyby użytkownik wieczysty nie uiszczał tej opłaty, to byłby to dodatkowy argument uzasadniający ewentualne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Jednak nie można jednoznacznie stwierdzić, że po ustaleniu stawki opłaty rocznej, użytkownik wieczysty nie wywiązywałby się z obowiązku jej uiszczenia.

W udostępnionej Komisji Rewizyjnej dokumentacji nie znalazła się informacja, jakoby władze Poznania wydawały Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania polecenia podjęcia działań w sprawie stadionu, którego stan techniczny mógł zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi. Podjęcie takowych działań przez PINB mogło być dodatkowym argumentem przemawiającym za rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego. Brak działania w tym zakresie należałoby traktować jako zaniechanie zagrażające zdrowiu i życiu ludzi oraz interesowi Miasta.

2. Przebieg prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi działkę nr 45.

Komisja Rewizyjna, mając na względzie kryteria celowości i gospodarności, negatywnie ocenia całokształt prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi działkę nr 45. W latach 1996-2015 były wywoływane aż cztery plany i żaden z nich nie został uchwalony. Plan „Śródmieście” z 1996 r. miał objąć ogromny obszar miasta, w związku z czym nie było możliwe opracowanie go w ciągu kilku lat.

Z kolei plany wywoływane po 1999 r. za każdym razem obejmowały coraz mniejsze obszary, co było uzasadniane usprawnieniem przeprowadzenia procedury planistycznej. Taka metoda postępowania tłumaczona była ograniczaniem liczby konfliktów przypadających na poszczególne mpzp. Konflikty te dotyczyły: stadionu Szycy, targowiska przy ul. Dolna Wilda, giełdy kwiatowej, obiektów sportowych przy ul. Droga Dębińska, rejonu ul. Bielniki, terenów

w pobliżu stacji benzynowej przy Moście Królowej Jadwigi, czy terenów przeznaczonych na rozwój Akademii Wychowania Fizycznego. Otóż wszystkie wymienione konflikty nie ujawniały się nagle, zaskakując władze Miasta, lecz były znane od początku lat 1990-tych. Wiadomo było, że handel ulokowany na targowisku przy ul. Dolna Wilda oraz na giełdzie kwiatowej koliduje z określoną w Studium funkcją sportowo-rekreacyjną tych terenów. Akademia Wychowania Fizycznego nie została nagle wybudowana, ale istniała w tamtym miejscu od lat 1970-tych i można było przewidzieć, że uczelnia będzie się w przyszłości rozbudowywać. Z kłopotami klubu sportowego „Warta” oraz ze skomplikowaną sytuacją stadionu Szyca i znajdującej się pod nim działki władze Miasta również były zaznajomione.

Każdy podział związany z wywoływaniem kolejnych planów wiązał się z rozpoczynaniem prac urbanistycznych od nowa, skutkiem czego prace, których zasięg obejmuje północny skraj południowego klina zieleni, nie zakończyły się aż do dnia publikacji niniejszego protokołu. Tymczasem to właśnie uchwalenie mpzp zgodnego ze Studium mogłoby skutecznie powstrzymać zakusy inwestorów chcących w tamtym rejonie wybudować obiekty mieszkaniowe lub usługowe.

Władze Miasta powinny doprowadzić do końca prace nad planem miejscowym wywołanym w 1999 r., a już na pewno nad planem wywołanym w 2006 r. Ewentualnie mogły przyjąć inną metodę - mogły wywołać od razu kilka mniejszych planów w celu ograniczenia liczby konfliktów przypadających na jeden wywołany plan miejscowy. Przykładowo, aktualnie opracowywany mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda” obejmuje dwie sporne kwestie: stadionu Szyca oraz targowiska przy ul. Dolna Wilda. W związku z kłopotliwą sytuacją działki nr 45 oraz znajdującego się na niej stadionu, który z biegiem lat zamieniał się w coraz większą ruinę, można było wywołać i szybko uchwalić plan miejscowy obejmujący tylko działkę nr 45. Miałaby ona dostęp do dwóch dróg publicznych: ul. Olimpijskiej i ul. Chwiałkowskiego.

Mając na uwadze powyższe, Komisja formułuje następujące zalecenia:

- 1) Jak najszybsze doprowadzenie do końca prac nad mpzp „W rejonie ulicy Dolna Wilda”, który będzie zgodny ze Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim będzie chronić południowy klin zieleni przed zabudową mieszkaniową i usługową.
- 2) Podjęcie rozmów z użytkownikiem wieczystym działki nr 45, w celu wypracowania rozwiązania prowadzącego do zagospodarowania tego terenu, zgodnie z zapisami Studium. Należy zastanowić się nad ewentualną wymianą nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego.
- 3) W przypadku niepowodzenia rozmów, o których była mowa w punkcie poprzednim, po uchwaleniu planu miejscowego, należy niezwłocznie wystąpić do sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

VII. Podpisy członków Komisji oraz kierownika podmiotu kontrolowanego.
Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodnicząca Komisji Klaudia Strzelecka

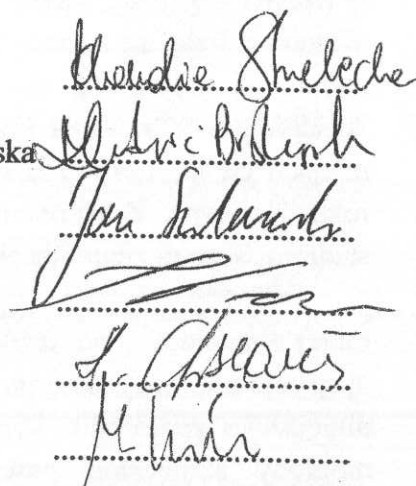
Zastępca Przewodniczącego Komisji Małgorzata Dudzic-Biskupska

Zastępca Przewodniczącego Komisji Jan Sulanowski

Członek Komisji Joanna Frankiewicz

Członek Komisji Halina Owsiana

Członek Komisji Małgorzata Woźniak



Kierownik jednostki kontrolowanej:

.....
podpis Kierownika jednostki kontrolowanej

VIII. Klauzula informująca o możliwości złożenia zastrzeżeń.

Zgodnie z § 10 ust. 4 załącznika Nr 5 do uchwały Nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2011 r., Nr 11, poz. 303 i poz. 319) kontrolowany przedstawia swoje stanowisko odnośnie ustaleń kontroli, w którym ma możliwość złożenia zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli.

Poznań, 6 grudnia 2016 r.

Załącznik do protokołu kontroli:

Pismo Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. wraz ze stanowiskiem wobec ustaleń kontroli przedłożonym przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania z dnia 21 listopada 2016 r. oraz stanowiskiem Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu z dnia 2 listopada 2016 r.



PREZYDENT MIASTA POZNANIA
JACEK JAŚKOWIAK

Zatopienie do protokołu kontroli KR RMP

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT	
WPLYNĘŁO DNIA	2016-11-22
L. dz. _____ znak spr. _____	

Poznań *W* listopada 2016 r.

Ko-I.1710.3.1.2016

22 11 16 - 2261

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYNĘŁO DNIA	22 LIS. 2016	WPLYNĘŁO DNIA	
L. dz. <i>2261</i>	znak spr. <i>RM-VI.1710.3.2016</i>		3

op.

Pani

Klaudia Strzelecka

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Rady Miasta Poznania

Dotyczy protokołu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania z kontroli w zakresie zgłoszonego ewentualnego zaniechania obowiązków przez Prezydenta Miasta Poznania w podejmowaniu działań mających na celu zabezpieczenie interesu miasta oraz ochronę terenów miasta przeznaczonych na funkcje sportowo-rekreacyjne, w odniesieniu do Stadionu im. Edwarda Szyca oraz byłego Stadionu Lekkoatletycznego Warty.

Szanowna Pani,

Przekazuję jeden egzemplarz protokołu kontroli RM-I.1711.4.2015 z dnia 4 października 2016 r. Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania z kontroli przeprowadzonej w ww. zakresie.

Ustalenia w nim zawarte przyjmuję do wiadomości dzieląc stanowisko Komisji Rewizyjnej RMP o zbyt przewlekłej procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru i informuję, że zostaną podjęte działania zmierzające do wykonania zaleceń pokontrolnych zawartych w protokole.

W załączeniu przekazuję stanowisko wobec ustaleń kontroli przedłożone przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania Nr sprawy: GN-VIII.0014.1.2015 z dnia 21 listopada 2016 r. oraz stanowisko przedłożone przez Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu MPU-Z1/5041-1018/Sjb/165825/16 z dnia 2 listopada 2016 r.

Z poważaniem,

Ko. I. 1710.3.1.2016

MPU-Z1/5041-1018/Sjb/16
5825/16

Urząd Miasta Poznania
Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli
ul. Libelta 16/20
61-706 Poznań

Dotyczy sprawy znak: AWK-II.1710.3.4.2015
251016-3441

wpięty o mia 02.11.2016
Jadwiga Chaszczko
LN: 03M16 - 103

Poznań, 2 listopada 2016 r.

Odnosząc się do treści protokołu Kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania w części dotyczącej wniosków i zaleceń pokontrolnych kwestionuję następujące sformułowania:

1. Komisja ustaliła, że mając na względzie kryteria celowości i gospodarności, negatywnie ocenia całokształt prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmujących działkę nr 45,
2. Już w latach 90 znane były wszystkie konflikty występujące w rejonie ulic Królowej Jadwigi, Dolna Wilda, Hetmańska, Droga Dębińska i od razu można było wywoływać kilka mniejszych planów w celu ograniczenia liczby konfliktów.
3. Można było wywołać i szybko uchwalić plan miejscowy obejmujący działkę nr 45.

Ad. 1

Odnosząc się do negatywnej oceny całokształtu prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi działkę nr 45 stwierdzam, że:

- Komisja nie ujawnia kryteriów oceny na podstawie, których wydano negatywną ocenę, a kryteria celowości i gospodarności są bardzo ogólnymi sformułowaniami.
- Komisja nie uwzględniła i nie polemizuje z złożonymi przez Miejską Pracownię Urbanistyczną dokumentami, argumentami i wyjaśnieniami w tej sprawie. Miejska Pracownia Urbanistyczna składała wyjaśnienia poparte kalendarium wydarzeń, które naszym zdaniem dowodzą, że procedura planistyczna jest bardzo skomplikowana

i rozbudowana, a podejmując czynności planistyczne dowiedliśmy, że staraliśmy się z tymi problemami zmierzyć.

- Komisja w dużym uproszczeniu przedstawiła proces planistyczny, który w rzeczywistości jest bardzo rozbudowany, skomplikowany oraz wielowątkowy. Wiele problemów, które ujawniły się dopiero podczas prowadzonej procedury, konsultacji oraz debat publicznych nasiliły się oraz przerodziły w konflikty.

Ad. 2

Diagnoza problemów jest pierwszym krokiem do ich rozwiązania, a takim narzędziem do ich uwidocznienia jest procedura planu miejscowego.

Nie mniej trzeba zaznaczyć, że mając zdiagnozowane problemy na danym obszarze nie ma gwarancji, że przystępując do sporządzenia miejscowego planu, pomyślnie uda się rozwiązać je wszystkie, doprowadzając do uchwalenia planu. Dopiero w trakcie prowadzonej procedury udaje się zdiagnozować ich skalę, dlatego też na tym etapie szukamy sposobów ich rozwiązania, aby doprowadzić procedurę planistyczną do pozytywnego zakończenia.

Plan miejscowy poprzez szeroką debatę, konsultacje, dyskusje publiczne, analizy jest próbą określenia potencjału problemów. Umożliwia ich sklasyfikowanie, jest próbą ich złagodzenia, rozwiązania oraz przeciwdziałania. Procesy te są bardzo skomplikowane, czasochłonne i wymagają działań w szerokim zakresie. Plan miejscowy jest aktem spinającym te podprocesy.

Określając granice Południowego Klina Zieleni część A wyznaczano najkorzystniejszy obszar stanowiący przestrzenną całość. Dopiero problemy, jakie się nasiliły i stopniowo przerodziły się w konflikty spowodowały konieczność wyznaczenia mniejszych jednostek urbanistycznych.

Ad. 3

Teren, na którym zlokalizowany jest stadion im. E. Szyca (działka nr 45) potencjalnie może pełnić funkcję sportowo - rekreacyjną o znaczeniu ponadlokalnym. Obszar taki znacząco oddziałuje na istniejącą zabudowę, układy komunikacyjne oraz na tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę. Dlatego należy rozpatrywać go w możliwie jak największym zakresie oddziaływania i powiązań funkcjonalno - przestrzennych.

Uwzględniając te aspekty wyznaczono możliwie najmniejszą jednostkę urbanistyczną, która może stanowić odrębną funkcjonalną całość.

W wyniku takiego podejścia zostały określone granice m.in. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu.

Dzięki temu uwzględniono powiązania przestrzenne w postaci ciągów rekreacyjnych pomiędzy ulicą Królowej Jadwigi a parkiem im. Jana Pawła II oraz Wildą i terenami nadwarciańskimi, a także zapewniono różnorodność funkcjonalną poprzez lokalizację funkcji ogólnomiejskich i rekreacyjnych.

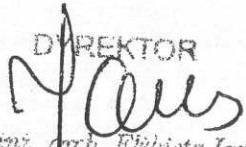
Stwierdzona w protokole możliwość wywołania i szybkiego uchwalenia planu miejscowego obejmującego tylko działkę nr 45, jest niewłaściwa z urbanistycznego punktu widzenia, ponieważ możliwa na tej działce lokalizacja obiektu o znaczeniu ponadlokalnym musi uwzględniać jego oddziaływanie w szerokim znaczeniu urbanistycznym, drogowym, infrastrukturalnym i społecznym, które powinno zawierać się w jednym spójnym opracowaniu.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Poznania stwierdziła, że przedmiotowa działka ma dostęp do dróg publicznych i dlatego istniała możliwość wywołania i uchwalenia dla niej odrębnego planu.

Jednakże należy podkreślić, że taki prosty i bezpośredni dostęp do dróg publicznych nie jest wystarczający, ponieważ planowany na tym terenie obiekt sportowo - rekreacyjny wpłynie będzie nie tylko na bezpośrednio graniczące drogi publiczne, ale również na cały układ komunikacyjny.

Dlatego też przy określaniu granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne zlokalizowane w dalszych odległościach od działki nr 45.

Prace nad sporządzeniem projektu mpzp w rejonie ulicy Dolna Wilda w Poznaniu są zaawansowane, a wiele problemów zostało już rozwiązanych w trakcie prowadzonych prac. Projekt planu jest w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusja publiczna zaplanowana została na 3 listopada 2016 r. a zakończenie prac projektowych i przekazanie projektu planu do Biura Rady Miasta celem uchwalenia przewidywane jest na pierwszy kwartał 2017 r.

DYREKTOR

mgr inż. arch. Elżbieta Janus

projektant prowadzący:
Małgorzata Kędziora tel. 061 84 55 061
sprawę prowadzi:
Adrian Taratajcio tel. 061 84 55 062

Nr sprawy: GN-VIII.0014.1.2015

Poznań, dnia 21.11.2016 r.

Nr dz.: 211116- 2655

Wasz znak: AWK-II.1710.3.4.2015

Biuro Kontroli
Urzędu Miasta Poznania

W nawiązaniu do pisma Nr AWK-II.1710.3.4.2015 z dnia 25 października 2016 r. w sprawie przekazania stanowiska odnośnie ustaleń zawartych w protokole Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania z kontroli w zakresie zgłoszonego ewentualnego zaniechania obowiązków przez Prezydenta Miasta Poznania w podejmowaniu działań mających na celu zabezpieczenie interesu miasta oraz ochronę terenów miasta przeznaczonych na funkcje sportowo – rekreacyjne, w odniesieniu do Stadionu im. Edwarda Szyca oraz byłego Stadionu Lekkoatletycznego Warty przekazuję poniżej stanowisko do przedmiotowych ustaleń:

Zasadne i właściwe wydają się zalecenia pokontrolne sformułowane przez Komisję, że w pierwszej kolejności należy doprowadzić do końca prace związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda”, zgodnego ze Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego chroniącego południowy klin zieleni przed zabudową mieszkaniową i usługową, następnie podjąć rozmowy z użytkownikiem wieczystym nieruchomości w celu wypracowania rozwiązania prowadzącego do zagospodarowania terenu w tym rozważyć wymianę nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego. Słuszny wydaje się wniosek, że dopiero po wyczerpaniu powyższego i po uchwaleniu planu miejscowego należy wystąpić do sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Odnosząc się do celu kontroli, tj. ustalenia czy Zarząd Miasta Poznania lub Prezydent Miasta Poznania miał lub ma prawną możliwość lub obowiązek domagania się rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku informuję, że obowiązujące przepisy prawne, tj. art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 kodeksu cywilnego nie nakładają na właściciela gruntu obowiązku rozwiązania umowy w każdym przypadku korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z przewidzianym w umowie, a jedynie umożliwiają rozwiązanie umowy.

Jednocześnie podkreślam, że sprawa rozwiązania umowy użytkowania wieczystego była rozważana przez właściwe służby, czego dowodem są między innymi wydawane w różnym

czasie opinii prawne. W żadnej z nich nie stwierdzono, że konsekwencją wystąpienia do sądu z żądaniem rozwiązania umowy będzie uwzględnienie tego roszczenia.

Dodatkowo wskazuje, iż mając na względzie ustawowe przesłanki do rozwiązania umowy w opinii prawnej z dnia 10 lipca 2012 r., stwierdzono, że: „stan degradacji obiektów infrastruktury stadionu oraz fakt zamieszkiwania na jego terenie bezdomnych pozostają bez wpływu na istnienie bądź brak ustawowych przesłanek rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.”

DYREKTOR WYDZIAŁU
Bartosz Guss

Sprawę prowadzi:

Łukasz Nowicki
główny specjalista
tel. 61 878 51 96

lukasz.nowicki@um.poznan.pl