Poznań, 24.03.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.50.2023

Nr rej.: 240323-2461

Pani
Halina Owsianna
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 9 lutego 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie terenu Klubu Sportowego Posnania, uprzejmie informuję:

Stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania z przeprowadzonych we wrześniu 2020 r. kontroli na terenie klubu KS Posnania zostało przekazane Pani Radnej pismem z dnia 20 października 2020 r. (jako załącznik nr 1 przekazuję kopię pisma oraz stanowisko PINB). Ponadto, w załączeniu przekazuję pismo (załącznik nr 2) dotyczące aktualnych postępowań prowadzonych przez PINB dla miasta Poznania, zawierające informacje na temat aktualnej sytuacji na terenie Klubu.

Odnosząc się do sytuacji planistycznej przedmiotowego terenu informuję, że teren w rejonie KS „Posnania” objęty jest zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej” w Poznaniu[[1]](#footnote-1). W ww. planie miejscowym przedmiotowy obszar oznaczony został na rysunku planu symbolem US i ustala się dla niego:

1. przeznaczenie pod zabudowę usługową terenów sportu i rekreacji;
2. dopuszczenie lokalizacji:
3. zabudowy usługowej gastronomii jako uzupełnienie funkcji podstawowej – zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji,
4. jednego obiektu hotelowego w strefie wskazanej na rysunku planu,
5. dróg wewnętrznych,
6. ochronę istniejących, naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową wymaga się przesadzania drzew lub wprowadzenia nowych nasadzeń,
8. dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów,
9. lokalizację garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,
10. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie większą niż 20,0 m, przy czym
11. dla obiektu hotelowego: powierzchnię zabudowy nie większą niż 1500,0 m2 i wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16,5 m do najwyższego punktu dachu lub attyki albo powierzchnię zabudowy nie większą niż 3000,0 m2 i wysokość nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,5 m do najwyższego punktu dachu lub attyki,
12. powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu,
13. udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni terenu;
14. dopuszczenie lokalizacji parkingów naziemnych i podziemnych,
15. dopuszczenie lokalizacji dla budowli sportowych przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych o wysokości nie większej niż 10,0 m, dla zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 20,0 m,
16. podział na działki budowlane nie mniejsze niż 10 000 m2,
17. dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zgodny z przepisami odrębnymi, poprzez:
18. jeden, istniejący zjazd z terenu KD-L – ul. Przełajowej,
19. istniejący zjazd z terenu KD-Z – ul. Słowiańskiej,
20. jeden dodatkowy zjazd do obiektu hotelowego z terenu KD-Z – ul. Słowiańskiej, zlokalizowany jak najdalej od skrzyżowania ulic Słowiańskiej i Szelągowskiej,
21. drogę wewnętrzną włączoną we wschodni kraniec terenu 5KD-D – ul. Sołtysiej.

Trwają prace nad projektem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (etap – do 5 stycznia br. wyłożenie do publicznego wglądu), w którym po wnioskach wynikających z licznych analiz funkcjonalno-przestrzennych, w tym z analizy terenów sportowo-rekreacyjnych, na przedmiotowym obszarze pozostawiono kierunek przeznaczenia oznaczony symbolem US tj. tereny usług sportu i rekreacji, dla którego określa się:

1. wiodący kierunek przeznaczenia – usługi sportu i rekreacji, jak np. stadiony, boiska, pływalnie, hale sportowo-widowiskowe, hotele,
2. uzupełniający kierunek przeznaczenia – zieleń (np.: parki, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, campingi, usługi ochrony zdrowia, odnowy biologicznej, kultury, gastronomiczne,
3. wysokość budynków – zabudowę niską lub średniowysoką, z dopuszczeniem zabudowy wysokiej, w przypadkach wynikających z potrzeb technologicznych, nie kolidujących z uwarunkowaniami urbanistyczno-krajobrazowymi.

Poniżej przekazuję odpowiedzi na pytania Pani Radnej, pozostające w zakresie kompetencji Urzędu Miasta. Urząd nie jest w posiadaniu informacji i tym samym nie może udzielić odpowiedzi na pozostałe pytania dotyczące działań realizowanych przez KS „Posnania” na oddanym mu w użytkowanie wieczyste terenie.

# Ad.1 „Co stało się z kortami, zarówno balonowymi (…) jak i kortami odkrytymi wraz z wyniesioną trybuną (z kawiarenką, skąd można było oglądać tenisowe rozgrywki? Kiedy to nastąpiło?”

Korty tenisowe wraz z sąsiadującą infrastrukturą zlokalizowane przy ul. Słowiańskiej funkcjonowały do końca września 2017 r. Z uwagi na zakończenie umowy dzierżawy – korty zostały zlikwidowane przez zarządcę terenu.

# Ad.6. „Dlaczego Władze Miasta zdecydowały się zainwestować w remont basenu (3 mln zł) i przekazać go razem z halą sportową w zarząd Zespołowi Szkół z Oddziałami Sportowymi nr 1? (…) W nawiązaniu do tych informacji proszę o podanie obecnej sytuacji oraz kosztów ponoszonych przez Miasto od dnia zawarcia umowy 18 lipca 2014 r. do obecnego roku?”

W załączniku (nr 3) przekazuję zestawienie wydatków ponoszonych przez Miasto Poznań w budżecie Zespołu Szkół z Oddziałami Sportowymi Nr 1 w Poznaniu od dnia zawarcia umowy placówki oświatowej z Klubem Sportowym „Posnania” (lipiec 2014 r.) do obecnego roku.

# Ad.7. „Ile boisk sportowych jest obecnie na tym terenie, kto nimi zarządza?”

Klub Sportowy „Posnania” zarządza obecnie jednym stadionem, na którym mecze rozgrywa drużyna Posnania Rugby Club. Stadion posiada oświetlenie oraz trybuny na 1400 miejsc.

# Ad. 10 „Czy nad działaniami klubu był sprawowany jakikolwiek nadzór ze strony Władz Miasta?”

Nadzór Prezydenta Miasta Poznania nad klubami i związkami sportowymi, który w jego imieniu sprawuje Wydział Sportu Urzędu Miasta Poznania zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 roku o stowarzyszeniach[[2]](#footnote-2) dotyczy zgodności działania klubu (w rozumieniu ustawy o stowarzyszeniach) z przepisami prawa oraz postanowieniami własnego statutu. W ramach nadzoru nad stowarzyszeniami, Wydział Sportu bada: zgodność działania stowarzyszenia z prawem i zapisami statutu dotyczącymi celów stowarzyszenia i sposobów ich realizacji, sposoby nabywania i utraty członkostwa, prawa i obowiązki członków i władz stowarzyszenia, tryb wyboru władz stowarzyszenia i uzupełniania składu, kompetencje organów stowarzyszenia, sposoby reprezentowania stowarzyszenia, możliwości zaciągania zobowiązań majątkowych, warunki ważności uchwał organów stowarzyszenia, sposoby uzyskiwania środków finansowych oraz ustanawiania składek członkowskich, zasady dokonywania zmian statutu, sposoby rozwiązywania stowarzyszenia, zasady tworzenia terenowych jednostek organizacyjnych. W takim zakresie ustawodawca przyznał organowi nadzoru narzędzia nadzorcze określone w art. 25 ust. 2 ustawy prawo o stowarzyszeniach. Nadzór nie obejmuje kwestii związanych z celowością, rzetelnością czy też gospodarnością działań stowarzyszenia.

W zakresie wyżej wymienionych działań Klubu Sportowego „Posnania”, od 2016 roku nie stwierdzono uchybień, które wymagałyby podjęcia przez Wydział Sportu działań przewidzianych ustawą prawo o stowarzyszeniach.

Klub Sportowy „Posnania”, korzystając ze środków publicznych, realizuje zadania Miasta Poznania w obszarach "wspieranie i upowszechnianie kultury fizycznej oraz "przeciwdziałanie uzależnieniom i patologiom społecznym”, polegające na organizacji imprez sportowych, stałych zajęć sportowych oraz szkolenia sportowego dzieci i młodzieży.

W latach 2019 - 2022 przeprowadzono kontrolę prawidłowości wykorzystania dotacji dla szesnastu zadań realizowanych przez Klub Sportowy „Posnania”. Podczas przeprowadzonych kontroli stwierdzono, że Klub wykorzystał dotację zgodnie z przeznaczeniem i w terminach określonych w umowach, nie stwierdzono nieprawidłowości wymagających wydania zaleceń pokontrolnych lub zwrotu dotacji.

# Ad.11. „Czy Władze Miasta podjęły działania i skorzystały z prawa pierwokupu wystawionego na sprzedaż terenu lub podjęły rozmowy dot. ewentualnych wspólnych działań inwestycyjnych? Jeżeli nie, to dlaczego?”

Wydział Gospodarki Nieruchomościami trzykrotnie analizował możliwość skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości KS „Posnania”:

* Warunkowa umowa sprzedaży z dnia 15 stycznia 2016 r. - działki nr 131/1 i 131/2, arkusz mapy 30, obręb Winiary (52), w rejonie ul. Sołtysiej.
* Warunkowa umowa sprzedaży z dnia 31 sierpnia 2017 r. - działka nr 59/1, arkusz mapy 25, obręb Winiary (52), w rejonie ul. Słowiańskiej.
* Warunkowa umowa sprzedaży z dnia 9 września 2019 r. – udział 35/100 części w nieruchomości składającej się z działek nr 131/1 i 131/2, arkusz mapy 30, obręb Winiary (52), w rejonie ul. Sołtysiej.

We wszystkich przypadkach dokonano analizy terenowo-prawnej. Analiza treści umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatnego przeniesienia własności budynków i urządzeń, zawartej w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (akt notarialny z dnia 19 grudnia 2003 r.), między Miastem Poznań a Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej pod nazwą Klub Sportowy „Posnania” wykazała w §6 (Warunki Użytkowania Wieczystego Nieruchomości) pkt 1, że […] „z gruntu stanowiącego własność Miasta Poznania należy korzystać zgodnie z jego przeznaczeniem w planach zagospodarowania przestrzennego, budynki i urządzenia utrzymywać w należytym stanie, a w razie zniszczenia bądź rozbiórki budynków i urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego, należy je odbudować zgodnie z warunkami i terminami określonymi przez władze miasta. Właściciel gruntu może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie”.

Z uwagi na zapisy planu miejscowego „Rejon ul. Sołtysiej i Przełajowej”, zgodnie z którymi teren został przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji – US oraz zapisy umowy z 2003 r. oddania nieruchomości miejskiej w użytkowanie wieczyste, w której wprost stwierdzono, iż z gruntu stanowiącego własność Miasta Poznania należy korzystać zgodnie z jego przeznaczeniem w planach zagospodarowania przestrzennego, we wszystkich powyższych przypadkach zrezygnowano z przysługującego gminie na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu.

# Ad.12. „Dlaczego Władze Miasta nie reagowały, na podejmowane uchwały rady Osiedla Stare Winogrady, która sygnalizowała i domagała się zwrotu terenu? Rada osiedla wskazywała w swoich uzasadnieniach, że Zarząd „Posnanii”, jakby celowo nie inwestuje w usługi sportowe na tym terenie, likwiduje kolejne boiska, korty, doprowadza do jego degradacji, po czym wystawia go na sprzedaż. Min. te działania spowodowały pilne działania rady, których efektem było uchwalenie mpzp, który określił przeznaczenie terenu na usługi sportowe.”

Władze Miasta Poznania reagowały na podejmowane uchwały Rady Osiedla Stare Winogrady w sprawie „KS Posnania”. W dniu 2 sierpnia 2017 r. przeprowadzona została przez pracowników Urzędu wizja lokalna na nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej wizji stwierdzono, że nieruchomość wykorzystywana była zgodnie z przeznaczeniem rekreacyjno-sportowym, oraz że teren nieruchomości w części wynajmowany był przez szkołę nauki jazdy wraz z placem manewrowym. Podobnie wynajmowane były korty tenisowe, podnajmowane były również pomieszczenia w budynkach.

W marcu 2016 r. i w październiku 2017 r. KS „Posnania” zbył dwie nieruchomości na rzecz osób prywatnych. Osoby, które nabyły nieruchomości, uiszczają pełną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W związku z pismem Rady Osiedla Stare Winogrady z dnia 20 lipca 2017 r. w sprawie wniosku do Prezydenta Miasta Poznania o podjęcie działań mających na celu rozwiązanie umowy pomiędzy Miastem Poznań a KS „Posnania,” wystąpiono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z prośbą o przeprowadzenie dodatkowej kontroli nieruchomości, szczególnie w celu weryfikacji, czy prowadzona tam działalność zgodna jest z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi PINB przeprowadził czynności kontrolne na nieruchomości, które potwierdziły, że nie są prowadzone żadne roboty budowlane, a prowadzone manewry szkoleniowe dla kierowców odbywają się na istniejącym utwardzonym gruncie.

W dniu 21 czerwca 2022 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do Wydziału Urbanistyki i Architektury z prośbą o przeprowadzenie analizy, czy prowadzenie działalności na terenach KS „Posnania” jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi WUiA wskazał, że nieruchomość przeznaczona jest pod teren zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji (US), przez co należy rozumieć zabudowę służącą działalności sportowo-rekreacyjnej jak: hale sportowe, sale gimnastyczne, siłownie, kręgielnie, baseny, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: stadiony, boiska, kąpieliska, korty, bieżnie, trybuny i inne służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji.

Po pozyskaniu tej informacji Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił zarówno do KS „Posnania”, jak i właścicieli działek w południowej części nieruchomości, o zaprzestanie działalności w postaci prowadzenia szkół nauki jazdy w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania pisma, z adnotacją, że w przeciwnym razie zostanie wszczęte postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Oba podmioty poinformowały o wypowiedzeniu umów z dotrzymaniem terminów wypowiedzenia.

# Ad. 13. „Czy działania Zarządu „Posnanii” w ocenie Władz Miasta są przejawem uwłaszczenia się na miejskim gruncie?”

Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest formą przewłaszczenia całego majątku i jest to majątek użytkownika wieczystego (własność budynków i innych urządzeń stanowi własność użytkownika wieczystego).

# Ad. 14. „Czy zapisy zawartej umowy, udzielonych bonifikat jasno określają działania spoczywające po stronie nabywcy terenu? Wnoszę o załączenie do odpowiedzi kopii aktu notarialnego (…) z dnia 19 grudnia 2003 r.”

Uchwałą nr X/55/IV/2003 z dnia 18 lutego 2003 r. Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych ustalonych z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, uzasadniając to przeznaczeniem nieruchomości na cele sportowo-turystyczne, nie związane z działalnością zarobkową, w wysokości 99% bonifikaty. Zgodnie z zapisem ww. aktu w przypadku zmiany celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej, o której mowa powyżej, opłata ta podlega wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 73 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami[[3]](#footnote-3).

# Ad. 15 „Czy władze Miasta rozważą podjęcie działań zwrotowych terenu przekazanego klubowi sportowemu, który jak widać nie dość, że nie wywiązuje się z umowy z Miastem, ale uwłaszcza się na jego gruncie?”

Klub Sportowy Posnania jest użytkownikiem wieczystym terenu zgodnie z umową oddania gruntu w użytkowania wieczyste do dnia 19 grudnia 2043 r.

Miasto Poznań na bieżąco monitoruje to, co dzieje się na terenie KS Poznania.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA
(-) Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Zał. 3

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

1. Uchwała Nr LXXV/1032/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 6 lipca 2010 r. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dz. U. z 2020 r. poz. 2261 [↑](#footnote-ref-2)
3. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 [↑](#footnote-ref-3)