

**UCHWAŁA NR XCII/2496/22  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 6 lipca 2022 r.

**w sprawie skargi na działanie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Fundacji Aktywnej Ochrony Zabytków Techniki i Dziedzictwa Kulturowego JANUS Muzeum OTWARTA TWIERDZA Kraków, Fort 44 „Tonie” na działanie Zarządu Budynków Komunalnych opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Michał Drewnicki**

Skarga Fundacji Aktywnej Ochrony Zabytków Techniki i Dziedzictwa Kulturowego JANUS Muzeum OTWARTA TWIERDZA Kraków, Fort 44 „Tonie” na działanie Zarządu Budynków Komunalnych dotyczy zawarcia ugody w sprawie użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie Krakowa, zabudowanych fortami „Tonie”, „Barycz”, „Winnica”, „Krępak” i „Dłubnia”.

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych udzielając wyjaśnień poinformowała, że Fundacja Aktywnej Ochrony Zabytków Techniki i Dziedzictwa Kulturowego Janus w 2008 r. wydzierżawiła Fort nr 44 „Tonie”, następnie w 2012 r. Fort nr 51 „Rajsko”, Fort nr 49a „Dłubnia”, Fort 53a „Winnica” i Fort „Krępak”, a w 2016 r. Fort nr 50 1/2 O „Barycz”. Obecnie pozostaje dzierżawcą Fortów „Winnica” i „Krępak”. Umowa dzierżawy Fortu „Barycz” zawarta z Małopolskim Urzędem Wojewódzkim na czas oznaczony wygasła z upływem czasu, na jaki została zawarta, tj. 31 października 2019 r., a obiekt został przejęty w zarząd przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie z Fundacją użytkującą nieruchomość bezumownie. Umowy dzierżawy Fortów „Tonie”, „Rajsko” i „Dłubnia” zostały wypowiedziane przez wydzierżawiającego, W związku z odmówieniem wydania obiektów przez Fundację, sprawy zostały skierowane na drogę postępowania sądowych. Fort „Rajsko” i Fort „Tonie” zostały już przejęte w wyniku czynności komorniczych, odpowiednio 9 czerwca 2021 r. i 26 maja 2022 r.

Od momentu zawarcia umów dzierżawy przedstawiciel Wydzierżawiającego - Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w wielu przypadkach wspierał Fundację w rozwiązywaniu problemów z dzierżawionymi obiektami. Również wobec poczynionych wydatków udzielano ulg w czynszu dzierżawnym do wysokości 1 zł rocznie za obiekt, przy czym sam czynsz ustalony został na podstawie stawek w wysokości 0,06 zł za m<sup>2</sup> gruntu rocznie i 0,15 zł za m<sup>2</sup> powierzchni obiektów kubaturowych miesięcznie. Pomimo tych działań od 2014 r. konieczne stało się prowadzenie wobec Fundacji czynności windykacyjnych, z uwagi na powstające zaległości finansowe. Fundacja składała wnioski o udzielenie ulg w spłacie. W wyniku takich wniosków, mając na uwadze względy społeczne lub gospodarcze, a w szczególności możliwości płatnicze dłużnika oraz uzasadniony interes Skarbu Państwa, zawarte zostały porozumienia w spłacie, a dług został rozłożony na 24 raty w odniesieniu do każdej z nieruchomości objętych wnioskami. Zawierając porozumienia, strony zgodnie oświadczyły, że brak spłaty przez dłużnika w ustalonym terminie lub w pełnej wysokości którejkolwiek z rat skutkuje utratą mocy porozumienia, a pozostała do zapłaty należność staje się wówczas natychmiast wymagalna. Pomimo powyższego Fundacja nie dotrzymała terminów płatności rat wynikających z porozumień zatem utraciły one moc na podstawie ww. zapisów (nie na skutek „zerwania pod błahym pretekstem”, jak twierdzi skarżący). W przypadku innego wniosku, Fundacji została przedstawiona propozycja ugody na zasadach ustalonych przez Wojewodę Małopolskiego. Propozycja ta nie została przez Fundację przyjęta. W trakcie procedowania wniosków Fundacja nie regulowała bieżących należności z tytułu dzierżawy, co znacząco zwiększyło zadłużenie.

Mając powyższe na uwadze z końcem 2019 r., w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu dzierżawnego przekraczającą dwa pełne okresy płatności oraz brakiem zapłaty za zaległości czynszowe w wyznaczonym terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania wezwania, umowy dzierżawy Fortu „Tonie”, Fortu „Rajsko” i Fortu „Dłubnia” zostały wypowiedziane. Fundacja zobowiązana była do zwrotu nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia wypowiedzenia umów, czego nie uczyniła. Łączne zadłużenie Fundacji w chwili wypowiedzenia umów przekraczało 220 000 zł, a w związku z nieuiszczaniem opłat z tytułu bezumownego korzystania wynosi obecnie około 488 000 zł.

Kwestie związane z dzierżawą stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości fortecznych przez Fundację były przedmiotem wieloletniej korespondencji i spotkań pomiędzy Fundacją,

Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie i Małopolskim Urzędem Wojewódzkim. W toku tych czynności Fundacja przedstawiała jedynie swoje oczekiwania względem Wydierżawiającego, nie wypełniając przy tym zobowiązań umownych, w tym nie płacąc czynszu. Zarzuty sformułowane w skardze przez Fundację, zdaniem Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych, nie mają żadnego pokrycia w rzeczywistości. W szczególności nie sposób wskazać, na czym miałyby polegać interpretowanie i nadinterpretowanie umów dzierżawy w sposób sprzeczny z ich treścią, celem zawarcia i intencją stron, czy też rzekome rozpowszechnianie nierzetelnych ocen, opinii i informacji o działalności Fundacji. Dyrektor Zarządu Budynków poinformowała, że działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzone były i są w sposób zgodny z właściwymi przepisami prawa i zawartymi umowami. Dla przykładu, powołane w skardze opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200% czynszu dzierżawnego wynikały wprost z zapisów umownych. Ponadto, wszelkie próby weryfikacji i kontroli, czy Fundacja należycie wywiązuje się z obowiązków wynikających z umów, jak również czynności windykacyjne podejmowane były z uwagi na słuszny interes Skarbu Państwa, z uwzględnieniem dobra zabytków i konieczności ich ochrony i opieki, jak również dyscypliny finansów publicznych.

Nie sposób się również odnieść do zarzutów związanych z rzekomym prowadzeniem przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie działań konkurencyjnych wobec Fundacji, czy też, „oczywistego konfliktu interesów”, na co powołuje się w skardze Prezes Zarządu Fundacji. Przywołane w skardze Małopolskie Stowarzyszenie Miłośników Historii, „Rawelin” wyszło z inicjatywą w sprawie cyklicznego udostępniania Fortu „Św. Benedykt” dla zwiedzających, co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Dzielnicy XIII Podgórze (uchwała Nr XXXVII/473/2021 z dnia 26 października 2021 r.). Udostępnianie nieruchomości zabudowanej Fortem „Św. Benedykt” w celu realizacji przedsięwzięć odbywa się na zasadach określonych w zarządzeniu Nr 226/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie czasowego udostępniania nieruchomości (z późn. zm.). Zgodnie z zapisami § 6 ust. 1 pkt 4) ww. zarządzenia, nieodpłatne udostępnienie nieruchomości możliwe jest w przypadku organizowania przedsięwzięć przez instytucje prowadzące działalność nieochodową /non profit/ - w przypadku organizacji imprez i innych wydarzeń, związanych z celami działalności statutowej. Wniosek o czasowe udostępnienie nieruchomości fortecznych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa złożyć może każdy podmiot, również skarżąca Fundacja, przy czym należy zauważyć, że ww. stowarzyszenie, w przeciwieństwie do Fundacji skarżącej, jest podmiotem niewpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wobec czego w przypadku tego podmiotu możliwa jest nieodpłatna forma udostępnienia.

Zdaniem Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych przedstawione przez Fundację w skardze zarzuty służyć mają jedynie zaciemnieniu obrazu sprawy i przedłużeniu prowadzonych postępowań. Wszelkie negatywne z punktu widzenia Fundacji okoliczności powstały na skutek działań lub zaniechań Prezesa Zarządu Fundacji, na co w uzasadnieniu do wyroku jednej ze spraw z powództwa Skarbu Państwa przeciwko Fundacji powoływał się Sąd: „Okoliczności sprawy przemawiają za przyjęciem, że zła sytuacja finansowa Fundacji jest wynikiem niegospodarności osób zarządzających tym podmiotem [...]” (sygn. akt VI C 623/21/S). Przykładami najpoważniejszych zaniedbań było niepłacenie czynszów dzierżawnych, niedotrzymanie terminów płatności rat, na które rozłożone były zadłużenia, niedopełnienie obowiązku zgłoszenia zmiany adresu siedziby Fundacji do KRS, niewyudanie nieruchomości zajmowanych bezumownie, co doprowadziło do naliczania opłat za bezumowne korzystanie i znaczącego zwiększenia zadłużenia.

Tym samym, doprowadzenie Fundacji do „ogromnych strat finansowych” i „groźby upadłości”, czy też doprowadzenie do wypowiedzenia umów dzierżawy wynika wyłącznie z okoliczności leżących po stronie Fundacji.

Innym z zarzutów stawianych przez skarżącą Fundację jest rzekome uniemożliwienie podjęcia współpracy z partnerami, a w efekcie uniemożliwienie spłaty zobowiązań i zbudowania trwałego finansowania muzeum. Tą współpracą, zdaniem Prezesa Zarządu Fundacji, miała być poddzierżawa wydierżawionych nieruchomości celem utworzenia na nich strzelnic. Zgodnie z zawartymi umowami na poddzierżawę konieczna była zgoda Wydierżawiającego. Po złożeniu wniosku w tej sprawie

Fundacja została poinformowana o konieczności jego uzupełnienia o wskazane informacje i dokumenty, w tym uzgodnienie zamierzenia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Do czasu przedstawienia tych informacji i dokumentów rozpatrywanie wniosku zostało zawieszona. Fundacja nie uzupełniła wniosku, w związku z czym nie został on rozpatrzony - nie odmówiono zatem wyrażenia zgody na poddzierżawę. Należy jednak wskazać, że zawarte umowy nie przewidywały obowiązku wydzierżawiającego udzielenia takiej zgody. Ponadto, zgoda na powyższe mogła zostać wydana w celu realizacji celów statutowych Fundacji, a nie uzyskania przez nią płynności finansowej, na co wskazał również Sąd w ww. uzasadnieniu do wyroku.

W odniesieniu do kwestii ugody pomiędzy Skarbem Państwa a Fundacją, w tym podniesionych w skardze zarzutów z tym związanych Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych poinformowała, że w sprawie eksmisji z Fortu „Tonie” komornik wyznaczył termin wydania nieruchomości na 17 stycznia 2022 r. W związku z wnioskiem Fundacji o zmianę terminu, umotywowanym możliwością wypracowania warunków ewentualnej ugody, a w przypadku jej braku, koniecznością zapewnienia czasu na dobrowolne opuszczenie Fortu przez Fundację, komornik, na zgodny wniosek stron, zarządził przerwę w czynnościach do 4 maja 2022 r. Zgodnie z wnioskiem Fundacji czas ten, w przypadku nie wypracowania ewentualnej ugody, miał umożliwić Fundacji uporządkowanie i zarchiwizowanie dokumentacji oraz zapewnienie transportu i magazynowania ruchomości zgromadzonych przez Fundację na terenie obiektu.

Następnie Fundacji została przedstawiona lista oczekiwanych informacji i dokumentów, o których we wcześniejszej korespondencji Skarżący pisał, że są w posiadaniu Fundacji i których złożenie umożliwiłoby zawarcie ugody. Ponadto Fundacja została zobowiązana do wyboru i przedłożenia jednej z form zabezpieczenia spłaty zadłużenia. Został wyznaczony termin na złożenie dokumentów i wyjaśnień na 28 lutego 2022 r. Fundacja została pisemnie poinformowana, że w przypadku braku złożenia lub złożenia niewystarczających dokumentów w ww. terminie, zgodnie z deklaracją Pana Prezesa, zobowiązana będzie podjąć działania celem wydania Fortu „Tonie” wolnego od ruchomości. Ponadto Pan Prezes podczas spotkania w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie zobowiązał się do wnoszenia comiesięcznych wpłat tytułem spłaty zadłużenia. W terminie tym Fundacja nie złożyła wszystkich wymaganych dokumentów i informacji, nie zostały również dokonane żadne wpłaty. Brak było zatem możliwości jakiegokolwiek rzetelnej weryfikacji realności deklaracji składanych przez Fundację w zakresie planów rewitalizacji posiadanych nieruchomości oraz potwierdzenia wiarygodności źródeł finansowania planu działania Fundacji oraz spłaty zadłużenia. Fundacja była wielokrotnie informowana, że ewentualna ugoda polegać miałyby na wzajemnych ustępstwach stron, jednak Prezes Fundacji w dalszym ciągu przedstawiał jedynie oczekiwania Fundacji względem Skarbu Państwa, nie oferując ze swojej strony żadnych konkretnych rozwiązań i dokumentów. W związku z brakiem podstaw do kontynuowania rozmów w sprawie ugodowego zakończenia sporu, z początkiem marca 2022 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zwrócił się do Fundacji o podjęcie niezwłocznych działań celem przygotowania Fortu „Tonie” do wydania w stanie wolnym od ruchomości 4 maja 2022 r. Fort został ostatecznie przejęty 26 maja 2022 r.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.