



Prezydent  
Miasta Kielce

Kielce, 04.04.2024 r.

OK-I.152.1.2024

esod: 34554/2024

Nr wysyłki: 3408f3

## Stowarzyszenie Przyjaciół Baranówka w Kielcach

W odpowiedzi na petycję z dnia 31.01.2024 r., dotyczącą projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce z Przedsiębiorstwem Inwestycyjno-Budowlanym Samer Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, porozumienia określającego sposób realizacji ogólnodostępnego urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, zlokalizowanego przy ul. Janczarskiej w Kielcach, na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 771/2 obręb 0023, uprzejmie informuję, jak poniżej.

Procedura, dotycząca ww. inwestycji towarzyszącej, została wszczęta w oparciu o art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm. ).

Ustawodawca wskazał na możliwość zawarcia między inwestorem a gminą porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, porozumienie zawiera ze strony gminy wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy. Uchwała ta wyraża zgodę na zawarcie przez wójta porozumienia z inwestorem. Podjęcie tej uchwały przez radę gminy stanowi jej wyłączną kompetencję. Ustawodawca podkreśla, że zawarcie porozumienia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Istotne jest przy tym, że brak podjęcia uchwały przez radę gminy albo podjęcie uchwały niewyrażającej zgody na zawarcie porozumienia będzie skutkowało brakiem możliwości zawarcia przez wójta porozumienia z inwestorem.

Uchwała wyrażająca zgodę na zawarcie przez wójta porozumienia powinna w sposób niebudzący wątpliwości wskazywać, że rada gminy udziela wójtowi zgody na zawarcie porozumienia. Element ten ma charakter obligatoryjny, tzn. jego brak powoduje, że porozumienie nie może zostać zawarte. Z uwagi na fakt, że porozumienie dotyczy ściśle określonej inwestycji, powinna ona zostać wskazana w uchwale. Podkreślić trzeba, że uchwały w przedmiocie zgody na zawarcie porozumienia nie można traktować jako generalnego upoważnienia dla wójta w zakresie zawarcia porozumienia o dowolnej treści. Rada gminy udzielając zgody, wskazuje na przedmiot inwestycji, zakres udzielonej zgody, a także ewentualne warunki, których ziszczenie może spowodować cofnięcie udzielonej już zgody. Nadmienić należy, że w porozumieniu gmina może zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań wynikających z wniosku inwestora. Chęć zawarcia porozumienia o takiej treści wskazuje na obowiązek zawarcia w uchwale wyrażającej zgodę także zgody na podjęcie takiego zobowiązania. Brak zgody dotyczącej tego zakresu będzie powodował, że porozumienie w takim kształcie nie będzie mogło zostać zawarte. Kwestia ta pozwala na przyjęcie, iż w uchwale wyrażającej zgodę mogą zostać wskazane warunki, na jakich wójt może zawrzeć porozumienie. Ich treść lub ilość zależna jest od rady gminy, przy czym wójt przygotowując projekt uchwały, niejako samodzielnie dokonuje przedstawienia tych warunków.

Wskazać należy, że zawarcie porozumienia stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do



Rynek 1  
25-303 Kielce  
tel. 41 36 76 105  
www.kielce.eu

uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, na podstawie przedłożonej dokumentacji, na posiedzenie sesji Rady Miasta Kielce, wyznaczonej na dzień 08.02.2024 r., został przygotowany projekt stosownej uchwały wraz z załącznikiem, stanowiącym wzór porozumienia.

W części dotyczącej zawartej w dniu 13 października 2023 r. umowy dzierżawy, wyjaśniam co następuje.

Działka położona w Kielcach oznaczona w ewidencji gruntów m. Kielce obr. 0023 numerem 771/2 o pow. 0,2476 ha aktualnie nie ma złożonej księgi wieczystej, ale złożony został wniosek do sądu w tej sprawie. Z dokumentów wynika jednocześnie, że Gmina Kielce jest właścicielem nieruchomości z mocy prawa, i że nieruchomość ta stanowi jej zasób. Zastosowanie do gospodarowania, dysponowania i wydzierżawiania tą nieruchomością, mają więc przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2023 r. poz. 344).

Działka nr 771/2 jest niezagospodarowana i znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” w Kielcach, zgodnie z którego ustaleniami przeznaczona jest pod zieleń urządzoną (symbol ZP1) oraz usługi różne (symbol U2).

Do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek Przedsiębiorstwa Inwestycyjno-Budowlanego Samer Sp. z o. o w sprawie wydzierżawienia ww. działki, z przeznaczeniem na cele związane ze sportem i rekreacją. Zagospodarowanie przedmiotowej działki na wskazany cel, stanowić ma inwestycję towarzyszącą w ramach inwestycji mieszkaniowej planowanej przez wnioskodawcę do realizacji, w oparciu o przepisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na działkach położonych w Kielcach przy ul. Rajtarskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów m. Kielce (obręb 0023) numerami 1101/3, 1099/3, 1096/3, 1097/4, 1102/1, 1102/2 i 1719. Jednocześnie zagospodarowana przez inwestora na cele rekreacyjno-sportowe działka nr 771/2, oprócz pełnienia funkcji towarzyszącej projektowanej inwestycji mieszkaniowej, służyć ma ogółowi mieszkańców osiedla, jako nieogrodzona i ogólnodostępna. Po zakończeniu dzierżawy poczynione przez inwestora nakłady oraz pozostawione na gruncie urządzenia, mają zostać przekazane przez dzierżawcę (inwestora) na rzecz Gminy Kielce nieodpłatnie.

Biorąc po uwagę ustalenia MPZP dla przedmiotowej działki oraz potrzeby mieszkańców osiedla Baranówek przychylnono się do wniosku inwestora i w dniu 10 października 2023 r. zawarta została z nim na okres 3 lat umowa dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany został wykorzystywać przedmiot umowy pod osiedlową rekreację (sport i zieleń) oraz udostępnić go ogółowi mieszkańców. Po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się zwrócić Gminie przedmiot umowy ze zmianami wynikającymi z umowy oraz nieodpłatnie przekazać zrealizowane zgodnie z umową na przedmiocie umowy obiekty, urządzenia i inne nakłady oraz nasadzenia.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Gminy Kielce gospodaruje Prezydent Miasta Kielce i do jego wyłącznej właściwości należy podejmowanie decyzji o sposobie zagospodarowania lub zadysponowania nieruchomości gminnych. Natomiast w myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad, wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W świetle powołanych wyżej przepisów, dzierżawa na okres 3 lat nie wymagała zgody Rady Miasta Kielce i do wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta Kielce należało podjęcie decyzji o podpisaniu przedmiotowej umowy dzierżawy.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, jakoby wydzierżawienie działki nr 771/2 na wskazany wyżej cel było lub jest niekorzystne dla Miasta. Działka zgodnie z ustaleniami MPZP, przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej oraz tereny usług różnych, nie może więc być wykorzystana na inny cel, co sugerują autorzy petycji.

Gmina Kielce, jako wydzierżawiający, zgodnie § 4 umowy, może ją rozwiązać, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku niepodjęcia przez Radę Miasta Kielce uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o numerach 1101/3, 1099/3, 1096/3, 1097/4, 1102/1, 1102/2 i 1719, w trybie specustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Niewyrażenie zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia z inwestorem, określającego sposób realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, zlokalizowanego na działce o pow. 2476 m<sup>2</sup> o nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach, skutkować będzie niespełnieniem wymogów planowanej do realizacji na działkach o numerach 1101/3, 1099/3, 1096/3, 1097/4, 1102/1, 10102/2 i 1719, inwestycji i ostatecznie, nie podjęciem przez Radę Miasta Kielce uchwały pozwalającej na jej realizację w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 poz. 1538 ze zm.).

Dodać należy, iż w przypadku stwierdzenia ewidentnej zwłoki przy realizacji celu dzierżawy przez inwestora, mogą mieć również zastosowanie zapisy ogólne umowy, które pozwalają w razie naruszenia przez dzierżawcę jej warunków, wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Odnosząc się natomiast do wysokości czynszu za dzierżawę wskazanej działki gminnej, informuję, iż przyjęta została ogólna zasada, która ma odzwierciedlenie w zarządzeniach w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Miasta Kielce i Skarbu Państwa na dany rok, iż dla nieruchomości wymagających zainwestowania w celu umożliwienia korzystania z nich zgodnie z celem dzierżawy, na okres od daty zawarcia umowy do czasu uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przez okres do czasu rozpoczęcia korzystania zgodnie z celem dzierżawy, nie dłużej jednak niż 3 miesiące, od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, na wniosek dzierżawcy lub najemcy, dopuszcza się możliwość obniżenia wysokości stawek o 90% obowiązującej stawki.

Należy więc przyjąć, iż w przypadku rozpoczęcia inwestycji na działce nr 771/2, obniżony czynsz będzie obowiązywał maksymalnie 3 miesiące.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, na podstawie przedłożonej dokumentacji dnia 08.02.2024 r. została przyjęta uchwała nr XC/1719/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Z poważaniem,

**PREZYDENT MIASTA**  
  
**Bogdan Wenta**