

BRM.152.1.2024

Nr ew. 17864/2024

kod: 181671

Kielce, 1.02.2024 r.



Pan
Bogdan Wenta
Prezydent Miasta Kielce

Anna Kicińska



**Stanowisko z posiedzenia
Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce,
w dniu 31 stycznia 2024 r.**

Komisja po zapoznaniu się z petycją Stowarzyszenia Przyjaciół Baranówka w Kielcach dot. z projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce w imieniu 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 prosi o zajęcie stanowiska w sprawie do dnia **7.02.2024 r.**

Przewodnicząca Komisji

Monika Słoniewska

W załączeniu:

1. Kserokopia petycji Stowarzyszenia Przyjaciół Baranówka w Kielcach.

POWIC ADMINISTRACYJNA
mgr Ewelina Szymura-Kowalska

BIURO
mgr Magdalena Kot



Zastępca Prezydenta
Miasta Kielce



Kielce, 07.02.2024 r.

GKŚ-II.7020.3.18.2023.EI

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce
Przewodnicząca Komisji
Pani Monika Słoniewska

W odpowiedzi na Stanowisko Komisji z dnia 02.02.2024 r., dotyczące projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce uchwały 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, uprzejmie informuję, jak poniżej.

Aktualnie trwa rozpatrywanie złożonej petycji. Mając na względzie obowiązujące przepisy, termin udzielenia odpowiedzi na petycję został określony do 15.04.2024 r.

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, porozumienia 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.



Rynek 1
25-303 Kielce
tel. 41 36 76 121

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 Prezydenta Miasta Kielce wyłącznej kompetencji 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 m² 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 w/w 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, na posiedzenie sesji Rady Miasta Kielce, wyznaczonej na dzień 08.02.2024 r., został przygotowany projekt stosownej uchwały wraz z załącznikiem, stanowiącym wzór porozumienia.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA


Bożena Szczypiór