

BRM.003.105.2015



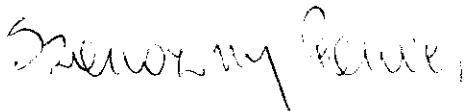
Cieszyn 14.05.2015 r.

Pan

Krzysztof Herok

Radny

Rady Miejskiej Cieszyna



Przedstawiam informację dotyczącą zasadności nakładów poniesionych przez Gminę Cieszyn na terenie targowiska spożywczego w odpowiedzi na Pański wniosek z 9 kwietnia 2015 roku, znak BRM.003.105.2015

Przedmiotem sprawy jest działka nr 55/1 w obr. 34, położona pomiędzy ul. Stawową a ul. Świętego Jana Sarkandra. W czasie działalności zakładu „Termika” teren utwardzony był płytami drogowymi, ogrodzony, oświetlony i zabudowany wiatami magazynowymi. Gmina Cieszyn nabyła przedmiotową nieruchomość z mocy prawa 27.05.1990 r., co zostało stwierdzone w decyzji Wojewody Śląskiego z 7.06.1991 r. Kolejno, 5.12.1990 r. z mocy prawa Fabryka Sprzętu Elektrogrzejnego „Termika-Domgos” nabyła użytkowanie wieczyste wymienionej nieruchomości, stosownie do decyzji nr 112/93 Zarządu Miasta Cieszyna z 15.03.1993 r. W toku postępowania likwidacyjnego „Termiki” Gmina Cieszyn przystąpiła do ogłoszonego przetargu dotyczącego sprzedaży m.in. prawa wieczystego użytkowania działki 55/1 i prawo to nabyła aktem notarialnym w 1993 r.

Wnioskiem z 12.05.2011 r. Paweł Polok wystąpił o zwrot wywłaszczonej w latach siedemdziesiątych XX wieku nieruchomości, z uwagi na brak realizacji celu wywłaszczenia. Okoliczność ta znana była decydującym z gminy Cieszyn przed podjęciem decyzji o realizacji przedsięwzięcia „Przebudowa i remont targowiska rolno-spożywczego przy ul. Stawowej w Cieszynie.” Pozwolenie na wykonanie robót budowlanych nr 456 datowane jest na 4.04.2012 r.

Rzeczoznawca majątkowy Krzysztof Broda, w operacie sporządzonym 6.06.2012 roku oszacował wartość działki 55/1, obr. 34 w Cieszynie przy ul. Stawowej, o powierzchni gruntu 0,2679 ha na kwotę wskazaną w operacie. Akapit z wyceną, zgodnie z zastrzeżeniem autora operatu, nie może być publikowany bez jego zgody i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, co dotyczy również publikacji w BiP. Pan Radny może zapoznać się z treścią operatu w Miejskim Zarządzie Budynków lub w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Nieruchomości. Ustną informację przedstawię Panu bezpośrednio.

5.10.2012 r. (data wpływu) Marek i Adam Polokowie, pełnomocnicy Pawła Poloka przedstawili burmistrzowi propozycję rozliczeń za użytkowanie terenu z uwagi na możliwość zwrotu nieruchomości na ich rzecz, w której zaproponowali stawkę czynszu w wysokości 3 zł/m² miesięcznie, co oznaczało kwotę 8037 zł + 23% VAT. Wiedząc, że gmina podpisze umowę o przyznanie środków pomocowych z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, której jednym z warunków był okres dysponowania przez okres 5 lat terenem targowiska uwzględnili w swojej ofercie wykup środków

trwałych znajdujących się na terenie targowiska za kwotę 15% zamortyzowanej wartości tych środków.

5.10.2012 r. Gmina Cieszyn, w imieniu której działał burmistrz Mieczysław Szczurek zawarła z Samorządem Województwa Śląskiego umowę o przyznanie pomocy nr 00009-6921-UM1200007/12 w ramach działania „Podstawowe usługi dla gospodarki wiejskiej” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013. Przedmiotem umowy była „przebudowa i remont targowiska rolno-spożywczego przy ul. Stawowej w Cieszynie” na działce 55/1 obr. 34. Pomoc została określona kwotą 642 101 zł, jednak nie więcej niż 75% poniesionych kosztów kwalifikowanych. Zestawienie rzeczowo-finansowe stanowi załącznik do niniejszej odpowiedzi. Koszty ogólne zostały oszacowane na 1 053 046,47zł, w tym koszty kwalifikowalne na 856 135,34 zł.

5.11.2012 r. MZD przedstawił burmistrzowi kartę informacyjną nr 54/2012 zawierającą analizę możliwych rozwiązań dotyczących zwrotu terenu targowiska na rzecz Marka i Adama Poloków w kontekście planowanego remontu oraz zawarł kluczowe wyliczenia dotyczące opłacalności propozycji. Generalnie dyrektor MZD ocenił propozycję Marka i Adama Poloków jako zdecydowanie niekorzystną. Burmistrz Mieczysław Szczurek podjął decyzję o niezwłocznym przystąpieniu do realizacji zamierzenia (przetarg i remont), a jednocześnie zalecił kontynuowanie prób wynegocjowania z Pawłem Polokiem „rozsądnego kompromisu dotyczącego ewentualnego zwrotu nieruchomości”.

24.12.2012 r. gmina Cieszyn wniosła do Starosty Cieszyńskiego o odmowę dokonania zwrotu działki 55/1 w związku z przedawnieniem roszczenia o zwrot. Podnoszona była kwestia realizacji celu wywłaszczenia na rzecz rozbudowy zakładu „Termika- Domgos”.

Uchwałą nr XXVIII/298/13Wpł. z dnia 31.01.2013 roku Rady Miejskiej Cieszyna wyznaczona została tymczasowa lokalizacja targowiska rolno-spożywczego na terenie działki 65/1 obr. 34 położonej przy ul. Sarkandra.

7.03.2013 r. Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały Rady Miejskiej w sprawie wyznaczenia czasowej lokalizacji targowiska, w związku z wadliwą podstawą prawną oraz naruszeniem art. 7 Konstytucji RP.

22.03.2013 roku Burmistrz Miasta Cieszyna (SRM) wydał decyzję nr 025.2013 ustalając warunki zabudowy na rzecz Miejskiego Zarządu Dróg dla lokalizacji targowiska rolno-spożywczego na działce 65/1.

W okresie od końca marca do sierpnia 2013 r. przeprowadzone zostały założone prace na terenie targowiska przy ul. Stawowej.

8.07.2013 r. odbyła się rozprawa administracyjna (związana z wnioskiem o zwrot) połączona z wizją na gruncie, prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Cieszynie. Dodatkowych wyjaśnień związanych z realizowaną inwestycją udzielił 12.07.2013 r. dyrektor MZD.

4.09.2013 r. nastąpiło ponowne uruchomienie targowiska rolno-spożywczego w pierwotnej lokalizacji.

10.01.2014 r. Starosta wezwał strony do wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, przed podjęciem decyzji w sprawie wniosku Pawła Poloka o zwrot nieruchomości. Obszerne wyjaśnienia, opracowane przez Wydział Geodezji Kartografii i Katastru Nieruchomości, gmina złożyła w tym postępowaniu 21.01.2014 r.

23.07.2014 r. Starosta Cieszyński, wykonując zadanie z zakresu administracji rządowej, wydał decyzję nr 23 o zwrocie na rzecz Pawła Poloka (pełnomocnik Marek Polok) wywłaszczonej nieruchomości – działki 55/1, przy czym zobowiązał go do zwrotu na rzecz gminy odszkodowania za zwracaną nieruchomość w wysokości 188 500zł, płatne jednorazowo w ciągu 14 dni. Co istotne, z uwagi na brak powiązania dokonanych przez Gminę Cieszyn prac (przebudowa i remont targowiska) z celem wywłaszczenia (w latach 70.) nie zastosował w postępowaniu zwiększenia wartości nieruchomości.

24.11.2014 r. Wojewoda Śląski decyzją uchylił zaskarżoną przez Gminę Cieszyn decyzję i orzekł o odmowie zwrotu ww. nieruchomości. Z przysługującego prawa wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skorzystał Paweł Polok w dniu 29 stycznia 2015 r. W odpowiedzi Wojewoda Śląski wniósł 2.03.2015 r. do tegoż sądu o oddalenie skargi.

Rozprawa w Sądzie Administracyjnym w Gliwicach odbędzie się 17 czerwca 2015 r.

W podsumowaniu postępowań prowadzonych z wniosków Państwa Polok Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Nieruchomości poinformował, że wnioskodawcy wystąpili z wnioskami o zwrot kilku działek gminnych. W przypadku dwóch działek wnioski zostały rozstrzygnięte odmownie, a postępowania zakończyły się w 2012 r. i w początku 2013 r. W przypadku trzech kolejnych działek (w tym targowiska) zapadły decyzje odmawiające zwrotu, jednak wnioskodawcy korzystają z drogi odwoławczej.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej Cieszyna zapoznawała się ze stanowiskiem prawników urzędu w tej sprawie w lutym 2014 r.

W zestawieniu skutków:

Gmina, jako beneficjent programu zobowiązała się do „osiągnięcia celu operacji i jego zachowania przez 5 lat od dnia przyznania pomocy.” Zatem licząc od daty zawarcia umowy do 5.10.2017 r. Gminę reprezentował burmistrz miasta Mieczysław Szczurek.

W moim przekonaniu należy wariantowo przygotować projekt postępowania na wypadek decyzji o zwrocie Markowi Polokowi przedmiotowej nieruchomości. Obejmować on winien:

a/ podjęcie negocjacji z pełnomocnikiem strony Markiem Polok w sprawie podpisania umowy na dzierżawę terenu od daty prawomocnego rozstrzygnięcia do 30.11.2017 r.

b/ wytyczenie alternatywnej lokalizacji targowiska rolno-spożywczego

c/ oszacowanie kosztów prac koniecznych do demontażu i usunięcia środków trwałych wytworzonych w czasie remontu w 2013 r. wraz z nawierzchnią i innymi częściami możliwymi do wykorzystania,

d/ oszacowanie koniecznych nakładów dla zrealizowania targowiska w nowej lokalizacji,

e/ zapisanie inwestycji w projekcie budżetu na 2016 r. lub 2017 r.

Finansowe straty gminy w przypadku utraty prawa do gruntu, przy dotrzymaniu opisanych założeń zmierzających do odzyskania maksymalnej ilości materiałów i wyposażenia, przy poniesionych wydatkach budżetowych w wysokości 689 000zł, z uwzględnieniem amortyzacji oraz wartość straganów, które można przenieść do nowej lokalizacji, mogą według wstępnych szacunków wynieść około 300 000 zł. Dalej należy uwzględnić nakłady na wybudowanie nowego targowiska (pomniejszone o wartość odzyskanych materiałów z rozbiórki dotychczasowego) oraz dwuletni czynsz

na rzecz właściciela, który przy założeniu stawki proponowanej w 2013 roku przez gminę, a równiej 1 zł/m² wyniesie 64 000zł, a przy stawce proponowanej przez wnioskującego o zwrot - 192 000zł.

Zarówno w przypadku zwrotu, jak i w razie podtrzymania decyzji Wojewody Śląskiego o odrzuceniu wniosku o zwrot działki opisywane zdarzenia i decyzje mogą posłużyć jako przykład poważnego ryzyka podjętego przez przedstawicieli gminy Cieszyn, którego efekty będzie można rzetelnie zestawić w finansowym wymiarze w IV kwartale 2017 roku.

Z poniesieniem
zapłacono
Budynek Substancji

Do wiadomości:

- 1/ adresat
- 2/ Pan Krzysztof Kasztura – Przewodniczący Rady Miejskiej
- 3/ MZD
- 4/ GKK
- 5/ a/a