

PROTOKÓŁ nr 40
z posiedzenia
Komisji Rozwoju Miasta
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 26 stycznia 2023 r.

Na posiedzeniu obecni byli Członkowie Komisji oraz zaproszeni Goście wg listy obecności, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Posiedzenie otworzył i na nim Przewodniczył pan Tomasz Gogacz Przewodniczący Komisji, który powitał wszystkich Członków Komisji oraz zaproszonych Gości.

Radni nieobecni: Mateusz Kuźmiuk.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu nr 39 z posiedzenia Komisji.
2. Przyjęcie sprawozdania z prac Komisji za 2022 rok.
3. Przyjęcie planu pracy Komisji na 2023 rok.
4. Problemy z zarządzaniem nieruchomościami – ul. Niedziałkowskiego 26.
5. Rozpatrzenie pism, które wpłynęły do Komisji.
6. Sprawy różne.

Porządek dzienny posiedzenia został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 1 . Protokół nr 39 został przyjęty (3 głosy za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się).

Ad. 2. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** poinformował, że sprawozdanie z prac komisji za 2022 rok radni otrzymali drogą elektroniczną i zarządził głosowanie. Radni przyjęli sprawozdanie z pracy Komisji za 2022 rok (3 Radnych za 0 przeciw 0 wstrzymujących się). Sprawozdanie z prac Komisji za 2022 rok dołączono do materiałów z Komisji.

Ad. 3. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** poinformował, że plan pracy Komisji na 2023 rok radni otrzymali drogą elektroniczną i zarządził głosowanie. Radni przyjęli plan pracy Komisji na 2023 rok (3 Radnych za 0 przeciw 0 wstrzymujących się). Plan pracy Komisji na 2023 rok dołączono do materiałów z Komisji.

Ad. 4. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że na kamienica przy ul. Niedziałkowskiego 26 znajduje się tablica upamiętniająca Leszka Kołakowskiego Mieszkał się tam również Jerzy Połomski.

Nieruchomość przy ul. Niedziałkowskiego 26 zajmuje powierzchnię 4 000 m². Według operatu powierzchnia użytkowa lokali w tej kamienicy wynosi około 2 000 m². Samorząd radomski w tej nieruchomości dysponuje udziałami na poziomie 41,1% natomiast pozostałe udziały są w tzw. rozproszeniu. Zgodnie z operatem w kamienicy znajduje się 70 lokali. Jest tam również budynek dwukondygnacyjny o obrysie 155 m, ale ponieważ ma dwie kondygnacje to jest to ponad 300 m nieruchomości. Z operatu wynika, że jest tam 5 garaży: 4 murowane i 1 drewniany, ale z mapy, zdjęcia satelitarne oraz obrysu geodezyjnego wynika, że tych garaży jest chyba 9. Niuansem jest również to, że w operacie nie znalazło się coś takiego, że pisze się o podpiwniczeniu, ale absolutnie nie bierze się pod uwagę metrażu pod

to podpiwniczenie, a to ma pewną wartość. Cały paradoks polega na tym, że wszyscy tam mieszkający tak naprawdę nie wiedzą co mają, bo każdy ma udziały. Przewodniczący dodał, że był dzisiaj na spotkaniu dotyczącym rewitalizacji miasta Radomia i w jego opinii dom rodzinny i miejsce urodzenia Leszka Kołakowskiego to nie jest pierwsza, lepsza kamienica. Jeżeli miasto posiada 41,1 % udziałów, nie wiadomo, które to są mieszkania, nie wiadomo co to jest, ale generalnie mówiąc można domniemywać, że mniej więcej 1/3 tej nieruchomości z 3 oficynami i te lokale to jest w dyspozycji miasta. W opinii Przewodniczącego powinno być to w interesie miasta, bo jeżeli są duże plany, na sesji będzie przydzielane Administratorowi żeby budował mieszkania socjalne i inne rzeczy (to będzie trwało 3, 4 lata za jakieś tam pieniądze), a patrząc, że wycena tak z grubsza licząc m² tej nieruchomości wychodzi poniżej 1 000,00 zł kiedy sam teren w tym miejscu jest więcej wart niż te budynki to jest to kolejny znak zapytania. Padło również od jednego z lokatorów, że skoro od ulicy jest ta tablica pamiątkowa to miasto odmaluje chociaż elewację, bo wygląda ona niezbyt estetycznie. Przewodniczący zapytał czy nie byłoby w interesie miasta wyprowadzić prawnie całą tą nieruchomość, mieć we władztwie jedną oficynę żeby to było w gestii miasta. Co zrobić żeby za tanio tego nie sprzedać i żeby rozwiązać problem mieszkań socjalnych? Ci co mają udziały będą w tym roku płacić 5,00 zł za m². Przewodniczący powiedział, że sprzeciwia się sprzedaży tego za 1 700 000,00 zł z terenem za 222 000,00 zł przy tych uwagach, że nie doliczono garaży, piwnic, 300 m budynku i bardzo ładnej działki w samym centrum. W opinii Przewodniczącego należy coś zrobić z miejscem pamięci honorowego obywatela miasta Radomia i nie można tego tak zostawić.

Na Komisji Gospodarki padło, że miasto zrezygnowało z jakichkolwiek kompetencji władczych, nie podpisuje żadnych umów, a zarządca się czuje jak właściciel tej bardzo dużej nieruchomości.

Radny Robert Chrobotowicz powiedział, że spółka RTBS Administrator nie będzie budowała bloków socjalnych tylko w ramach tzw. TBS-ów. Radny powiedział, że nie za bardzo wie dlaczego przedmiotem dzisiejszej komisji jest kamienica przy ul. Niedziałkowskiego 26. Radny powiedział, że rozumie, iż gmina ma około 40% udziałów w tej kamienicy, które chce zbyć, jest przygotowany operat na jakąś tam wartość i pan Przewodniczący kwestionuje wysokość i zasadność. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** potwierdził, że kwestionuje ten operat.

Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska powiedziała, że operat wykonała osoba, która jest uprawniona. W przypadku operatu gmina nie może sprzedać za mniejszą kwotę niż kwota z operatu. Cena wywoławcza pewnie byłaby o wiele wyższa, to już jest do ustalenia przez Prezydenta.

Radny Robert Chrobotowicz zapytał czy są tam jakieś problemy natury technicznej np. przeciekający dach, jakieś wątpliwości ma nadzór budowlany. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** powiedział, że nie ma nic takiego. Bilans kamienicy jest na plusie więc nawet gdyby coś się stało to są środki na jakieś tam remonty. Z zeszłorocznego zebrania wynika, że kamienica jest na plusie około 90 000,00 zł. **Radny Robert Chrobotowicz** zapytał ilu tam jest właścicieli. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** odpowiedziała, że jest to trzydzieści parę osób. **Radny Robert Chrobotowicz** zapytał czy należy tam coś do skarbu państwa. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** odpowiedziała, że nie. Udziały ma tam tylko gmina. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** odniósł się do wypowiedzi Przewodniczącego i powiedział, że gmina nie może zawierać umów najmu na te lokale dlatego, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd i na zawarcie umowy z kimś potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli. Zarządca nieruchomości jeśli wynajmuje jakikolwiek

lokal musi wystąpić do gminy o wyrażanie zgody na taką czynność. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** zapytał z kim mają podpisane umowy ci najemcy, bo oni będą płacić 9,00 zł za metr, a ci co mają udziały będą płacić 5,00 zł. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** odpowiedział, że ci co mają udziały nie mają żadnej umowy, bo są współwłaścicielami i mają prawo mieszkać w swoim zasobie. Natomiast ci co nie są współwłaścicielami mają podpisaną umowę w zależności ci, którzy już tam długo mieszkają mają jeszcze decyzje administracyjne. Niektórzy utracili tytuł prawny do lokalu bo np. wystąpił zarządca o eksmisję z lokalu i oni nie mają żadnego tytułu prawnego co nie znaczy, że to jest samowolne zajęcie to jest po prostu osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu. Trzecią grupą są osoby, które wynajęły lokal od zarządcy pod warunkiem, że zarządca miał zgodę wszystkich właścicieli na wynajem. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że oznacza to, że miasto wyrażało zgodę. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** powiedział, że tak. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** zapytał czy jest to na piśmie. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** odpowiedział, że ostatnio nic takiego nie było, ale wcześniej bywało tak, że zarządca ówczesny występował do miasta o wyrażenie zgody na wynajęcie lokalu i taka zgoda była. Dlatego miasto nie ma prawa tak jak stwierdził Przewodniczący wynajmowania tego, chodzi o czynsz. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że jeżeli nastąpiłoby wyodrębnienie i ta współwłasność została by zniesiona to wtedy byłoby jasne, że miasto uzyskuje konkretne lokale i mniej więcej 25 do 30 mieszkań byłoby własnością miasta. Miasto mogłoby pozyskać na rzecz radomian około 30 mieszkań i mogłoby nimi dysponować.

Radny Robert Chrobotowicz zapytał dlaczego gmina trzyma taki stan rzeczy. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** odpowiedział, że jest wiele takich nieruchomości gdzie gmina ma udziały w nieruchomości.

Radny Robert Fiszer powiedział, że nie zgadza się z Przewodniczącym i w jego opinii należy sprzedać tę nieruchomość. Natomiast pierwszą sprawą jest ten operat, a drugą jest to, że powinno być to sprzedane tym współwłaścicielom. Nie powinno być to w przetargu nieograniczonym. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** powiedział, że podejrzewa, iż w przetargu nieograniczonym gmina uzyska wyższą kwotę. Jeżeli chodzi o to o czym mówił Przewodniczący tj. wyłączenie oficyny dla gminy, to nie widzi tego za bardzo ponieważ podejrzewa, że w każdej z tych nieruchomości typu oficyna i budynek frontowy mieszkają obecni współwłaściciele. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że skoro miasto ma ponad 40% udziałów i dojdzie do uporządkowania lokali to miasto będzie mogło wskazać, która część, który lokal na którym piętrze jest miasta. Miasto mogłoby wtedy sprzedawać te mieszkania w cenie wielokrotnie wyższej, bo z operatu wynika, że miasto sprzedaje po 700 zł metr kwadratowy gdyby całościowo tak to podzielić i jest to cena nieprzystająca do warunków. Rzeczoznawca powołuje się na ceny z 2015, 2017, 2018 roku. Przewodniczący powiedział, że on doprowadziłby tę kamienicę do stanu notarialnego i odsprzedawał mieszkania po korzystnej cenie. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** powiedziała, że jeżeli chodzi o ceny gruntów to są to ceny z 2022 roku. Jeżeli chodzi transakcje zabudowane, o sam budynek to nie ma po prostu takich transakcji na rynku, jest ich bardzo mało, ostatnia transakcja jest z 2020 roku. Rzeczoznawca odrzuca zawsze najniższą i najwyższą transakcję. Inaczej też wycenia się grunt niezabudowany, a tutaj jest grunt typowo zabudowany.

Sekretarz Miasta Michał Michalski zapytał czy operat został odebrany pod kontem formalnym i czy były zgłaszane jakieś uwagi. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** odpowiedziała, że operat został odebrany i nie było żadnych uwag. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** powiedział, że jeżeli operat został odebrany pod kontem formalnym to Urząd ma możliwość sprawdzenia operatu zgodnie z brzmieniem artykułu 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko pod kontem formalno – prawnym. To jest metodyka działania rzeczoznawcy wyceny. W skrajnych przypadkach jeżeli Urzędowi się taki operat nie podoba to po wezwaniu rzeczoznawcy i uznaniu, że operat pod względem formalno – prawnym jest niewłaściwie wykonany można tylko taki operat skierować do komisji odpowiedzialności zawodowej. Na jedną nieruchomość gmina może mieć 4 operaty zrobione przez 4 rzeczoznawców, gdzie jeżeli odrzuci skrajne transakcje w zależności jaką metodę przyjmie mogą być dwie albo trzy różne wartości. Prezydent Miasta jako organ nie ma prawa podważania operatu szacunkowego jako opinii biegłego. Jeżeli np. rzeczoznawca mówi w operacie, że wartość nieruchomości jest 100 to przy przetargu Prezydent ma prawo ustalenia ceny wywoławczej 200, bo uzna, że tyle jest dla niego ta nieruchomość warta. Sekretarz dodał, że rozumie obawy Przewodniczącego i po części się z nimi zgadza natomiast Urząd działa w pewnych ramach prawnych. Pojawia się pytanie co jest bardziej opłacalne: czy sprzedać udziały i dać sobie spokój czy to co powiedział Przewodniczący – wyjść ze współwłasności, podzielić lokale i zajmować się podzielonymi lokalami. Sekretarz powiedział, że przychyła się do słów radnego Fiszera żeby jednak sprzedać te udziały i dać sobie spokój. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** dodała że wniosek o sprzedaż padł zarówno ze strony właścicieli jak i najemców.

Sekretarz Miasta Michał Michalski powiedział, że pomysł przejęcia tego na gminę jest zacny, ale zrobienie jakiegokolwiek w tym momencie obiektu użyteczności publicznej wiąże się z nowymi normami technicznymi i przepisami. Może się okazać, że pod kontem finansowym adaptacja nawet gdyby miasto przejęło oficynę takiego budynku będzie droższa niż gdyby postawiło dwie w centrum. Pomysł zacny, ale chyba nierealny w obecnej sytuacji budżetowej.

Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz podziękował Sekretarzowi za wypowiedź i powiedział, że dokładnie takiej wypowiedzi się spodziewał. Wszyscy urzędnicy patrzą od strony czysto formalnej. Jeżeli chodzi o szerszą interpretację to w opinii Przewodniczącego jeżeli gmina się pozbędzie udziałów na takich warunkach jakie wytknął uwagi formalne temu operatowi (nie uwzględniono liczby garaży, nie uwzględniono piwnic, nie uwzględniono jednej nieruchomości o powierzchni 300 m., jest to szacunek z „palca, z nieba wzięty”)... **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** powiedziała, że w operacie jest wymieniony budynek dwukondygnacyjny 155 m². **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że jest podany jego wymiar po obrysie, a to nie jest jego powierzchnia. Tam są 2 kondygnacje czyli jest dwa razy taki. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** powiedziała, że nie wszystkie garaże stanowią współwłasność. Niektóre z nich są już czyjąś własnością. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** zapytał czy oznacza to, że ktoś wykupił działkę. **Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Mirosław Kosno** odpowiedział, że nie, np. od właścicieli wydzierżawiają kawałek działki i tam postawili swój garaż. **Kierownik Biura Nabywania i Zbywania Nieruchomości Sandra Marcinowska** dodała, że jest to ich nakład i gmina nie może sprzedać nakładu ludzkiego. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** powiedział, że taka osoba zbudowała garaż na terenie, który ma nieunormowaną sytuację prawną. To

nie jest czyjaś działka, że ktoś komuś odstąpił tylko on sobie coś zrobił na tym gruncie wspólnym.

Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz stwierdził, że dla Leszka Kołakowskiego będzie w tej sprawie dociekliwy.

Ad. 5. **Przewodniczący Komisji Tomasz Gogacz** udzielił głosu przedstawicielom kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych.

Przedstawicielka kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych powiedziała, że z informacji jaką kupcy otrzymali od zarządu Radomskich Hal Mięsnych wynika, że na spotkaniu 18 stycznia 2023 rok, Prezydent Witkowski podjął decyzję o wycofaniu planu zagospodarowania przestrzennego tego, który był do tej pory i wykonanie najpierw studium, w którym tereny kupców mają być terenami usługowymi U1. Następnego dnia potwierdził to również Sekretarz Michał Michalski. Przedstawicielka zapytała pracowników MPU czy taka informacja do nich dotarła. Kiedy będzie wyłożenie studium? Jakie są terminy? Co MPU zamierza dalej zrobić z tym planem zagospodarowania przestrzennego?

Sekretarz Miasta Michał Michalski powiedział, że teren, na którym w tej chwili kupcy prowadzą swoją działalność (teren sięgający wzdłuż ul. Wernera aż do ul. Szarych Szeregów) funkcjonuje jako targowisko od lat 50 aż do teraz i zapewnił, że teren ten takim terenem pozostanie. Jest to teren, który puki co stanowi własność gminy i objęty jest umową dzierżawy, która kończy się dopiero w 2028 roku. Do 2028 roku jeżeli podmiot wydzierżawiający nie naruszy umowy dzierżawy to na podstawie umowy dzierżawy na czas oznaczony, z tej nieruchomości będzie korzystać.

Na terenie na którym, kupcy prowadzą działalność obowiązuje plan miejscowy z 2008 roku, w którym przeznaczenie tego terenu jest w tej chwili można powiedzieć jeden do jeden identyczne jak w tym planie, który jest teraz rysowany. Jeżeli chodzi o intencje i zamiary dlaczego MPU zaczęło prace nad tym planem to główną osią tego planu jest zachowanie w mieście terenów zielonych: park, amfiteatr i koryto rzeki. Do tego planu przystąpiono ponieważ MPU od kilku lat przygotowuje plany miejscowe mające na celu ochronę tzw. terenów zielonych – koryto rzeki Mlecznej. Intencja tego planu była taka, że jeżeli gmina będzie miała możliwość korzystania ze środków z KPO na tzw. inwestycje zielone to mając na te obszary plany miejscowe gmina ma większy atut żeby dostać środki zewnętrzne.

Żeby wyjść naprzeciw uwagom złożony przez kupców Prezydent podjął decyzję, że plan zostanie odłożony. Pismo z taką informacją kupcy powinni otrzymać najpóźniej w poniedziałek.

Żeby uwagi kupców zostały uwzględnione najpierw zostanie wykonane studium i jak już zostanie uchwalone to wtedy dopiero nastąpi powrót do planu. Wtedy będzie ponowne wyłożenie, kupcy będą mogli ponownie zobaczyć jak wygląda rysunek i jeżeli będą mieli jakieś uwagi to cała ścieżka zostanie rozpoczęta od nowa.

Sekretarz podkreślił, że nikt nie zmienia na tym terenie funkcji handlowej (nawet tym planem nie zmieniał), ale żeby nie wywoływać niepokojów społecznych wspólnie z Prezydentem podjął decyzję, że na ten moment temat jest zamknięty i dopiero po uchwaleniu studium ewentualnie można do niego wrócić.

Przedstawicielka kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych zapytała czy teren, na którym kupcy prowadzą działalność będzie terenem usługowym. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** odpowiedział, że w studium na pewno będzie terenem usługowym. **Przedstawicielka kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych** powiedziała, że chodzi o to żeby nie okazało się, że za 8 lat kupcy stracą miejsca pracy. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** powiedział, że nie zagwarantuje kupcom co będzie za 8 lat. **Przedstawicielka kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych** zapytała co mogą zrobić żeby to był teren usługowy i żeby mogli

„spokojnie spać”. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** odpowiedział, że Kupcy mogą spać spokojnie, bo do 2028 roku mają umowę dzierżawy. Prezydent wie, że ten teren od dawien dawna był terenem gdzie odbywał się handel i przeznaczenia tego terenu nie chce zmieniać.

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej Magda Wielogórska zaznaczyła, że każdą decyzję czy o przyjęciu studium czy o przyjęciu planu podejmują radni.

Przedstawicielka kupców targowiska Radomskich Hal Mięsnych podziękowała za słowne zapewnienia i powiedział, że w tej chwili kupcy czekają na zapewnienie pisemne. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** powiedział, że pisma o odstąpieniu od prac są już przygotowywane i jutro wyjdą z Urzędu. Żeby uwzględnić uwagi kupców najpierw należy wykonać studium, a dopiero potem wrócić do planu. **Radny Robert Fiszer** powiedział, że pewnie kupcy będą chcieli wiedzieć jak wygląda studium. **Sekretarz Miasta Michał Michalski** powiedział, że studium nie jest aktem prawa miejscowego. **Radny Robert Fiszer** powiedział, że studium nie jest prawem tylko, że później plan musi uwzględniać zapisy studium.

W związku z wyczerpaniem pytań Przewodniczący zakończył dyskusję.

Ad. 6. Nie było spraw.

W związku z wyczerpaniem porządku **Przewodniczący Komisji** podziękował wszystkim za przybycie i zamknął posiedzenie.

Na tym protokół zakończono.

Przewodniczący Komisji

Tomasz Gogacz

Protokolowała:
Sylwia Sykuła