

PROTOKÓŁ NR 7/2016
posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu,
Budżetu i Porządku Publicznego
odbytego w dniu 22 września 2016 roku
w Sali Ślubów Urzędu Gminy Grodziec

Obecność na posiedzeniu Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego Rady Gminy Grodziec przedstawia się według listy obecności załączonej do protokołu.

Na stan 3 Radnych, obecnych jest 3 Radnych.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyła Wójt Gminy Grodziec – Pani Anna Andrzejewska, Zastępca Wójta – Pani Wiesława Szeplińska, Skarbnik Gminy Grodziec – Pani Aleksandra Musiałowska, Przewodniczący Rady Gminy Mariusz Woźniak oraz zaproszeni goście: Pani Mirosława Szpitalna, Pan Gabriel Szpitalny oraz Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej w Lipicach Pan Andrzej Wysocki.

Przewodnicząca Komisji Pani Iwona Popieluch o godzinie 13.00 otworzyła posiedzenie komisji i powitała wszystkich obecnych.

Przewodnicząca przedstawiła porządek posiedzenia:

- sprawa zamiany działek
- zamknięcie posiedzenia

P U N K T 1

Sprawa zamiany działek

Przewodnicząca Komisji Pani Iwona Popieluch zreferowała temat informując, że sprawa dotyczy dwóch działek. Jedna z nich o obszarze 0,77 ha (dz. nr 261/2) położona jest przy Społecznej Szkole Podstawowej w Lipicach, na której znajduje się boisko szkolne, współwłaścicielami są Państwo Mirosława i Gabriel Szpitalni. Użytkownikiem powyższej działki jest Uczniowski Klub Sportowy w Lipicach na podstawie umowy.

W zamian za to Państwo Szpitalni dzierżawią gminną działkę położoną w Lipicach o numerze ewidencyjnym 360/1 o obszarze /aktualnie/ 2,50 ha.

W 2016 roku do Urzędu Gminy Grodziec wpłynęło pismo od Państwa Szpitalnych o uregulowanie prawne sprawy działek w związku z planowanym przekazaniem gospodarstwa rolnego na rzecz syna.

Radna Iwona Popieluch zapytała jakie są oczekiwania Państwa Szpitalnych?

Odpowiedzi udzieliła Pani Mirosława Szpitalna informując, że oczekują zamiany działek. Państwo Szpitalni chcą zamienić ziemię przy szkole, dodając jeszcze dodatkowy kawałek ziemi, przyległy do działki nr 261/2 o łącznej powierzchni około 1,90 ha w zamian za działkę nr 360/1.

Radna Iwona Popieluch oznajmiła, że Rada przychyliła się do wykonania operatu szacunkowego przedmiotowych działek tj. dz. nr 261/2 o pow. 7797m² oraz dz. nr 360/1 o pow. 25 400 m², z którego wynika wartość działek – odpowiednio mniejsza 21 520 tys. zł i ta pow. około 2,5 ha 69 342 tys. zł.

Poinformowała, iż kwestia zamiany mówiąc o powierzchni 0,77 ha i 2,50 ha nie wchodzi w grę ponieważ świadczy o niegospodarności i grozić może nam dyscyplina finansowa. Wyjaśniła, że własność gminy to pieniądze publiczne, które są nadzorowane, kontrolowane, których wydatkowanie musi mieć racjonalne uzasadnienie i obwarowane jest ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że bezcelowym był podział działki przy szkole dokonany w bieżącym roku, działka aktualnie posiada 2 numery, zmniejszoną powierzchnię o 0,02 ha oraz drogę dojazdową.

Zastępca Wójta Wiesława Szeplińska powiedziała, że nie ma żadnej uchwały dotyczącej zamiany tych działek. Jest natomiast pismo o użyczeniu działki UKS Lipice, tej którą dzierżawi Państwo Szpitalni w ramach zamiany za działkę 361/1 o pow. 2,50 ha.

Treść w/w pisma z 2001 r odczytała Przewodnicząca Komisji Iwona Popieluch.

Kolejne pismo – umowa użyczenia z 2013 roku przeczytane przez w/w dotyczyło użyczenia działki 257 (działki w miejscu położenia szkoły) pomiędzy Gminą Grodziec, a Stowarzyszeniem „Razem dla szkół”.

Radny Radosław Perczyński powiedział, że w operacie szacunkowym rzeczoznawca nie wykazał ogrodzenia oraz nakładu pracy. Radny stwierdził, że nie widzi szans na boisko w innym miejscu stwierdził, że należy wziąć pod uwagę poszerzenie majątku gminnego.

Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej w Lipicach Andrzej Wysocki powiedział, że w przypadku utraty boiska majątek gminy zmniejszy się, a szkoła straci obiekt, z którego korzystały dzieci. Aktualnie boisko, spełnia swoją rolę, w przeszłości odbyła się na nim większość zawodów pożarniczych w ciągu około 15 lat. Powiedział również, iż boisko oraz ogrodzenie warte jest dziś nawet około 500 000.00 zł.

Radna Iwona Popieluch powiedziała, że celem nadrzędnym jest aby boisko zostało przy szkole, ale nas obligują dokumenty, którymi w tym przypadku są operaty szacunkowe.

Radna przedstawiła następujące propozycje / warianty zamian:

- wykupienie przez gminę gruntu o pow. 0.77 od Państwa Szpitalnych;
- zamiana z dopłatą dokonaną przez Państwa Szpitalnych;
- dołożenie gruntu, który jest kontynuacją działki przy szkole do łącznej powierzchni około 1,9 ha i dopłata przez Państwa Szpitalnych.

Dodała również, że z operatu szacunkowego wynika, iż zgodnie ze Studium Uwarunkowań działka o powierzchni 2,50 to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, teren upraw polowych, teren leśno – rekreacyjny z rolnictwem ekologicznym i gospodarstwami agroturystycznymi. posiada grunty przeznaczone na działalność mieszkaniową.

Część Radnych zauważyła, że działka w/w jest bardzo atrakcyjna.

Przewodnicząca Komisji zapytała czy państwo Szpitalni przyjęliby propozycję: 2,50 ha za 1,90 ha, ale z dopłatą po ich stronie.

Pan Gabriel Szpitalny odmówił przyjęcia powyższej propozycji.

Przewodniczący Rady Gminy Mariusz Woźniak zwrócił się do Pana Szpitalnego oznajmiając, że dopłata może się okazać symboliczna, patrząc zaś przez pryzmat kolejnych lat na tej działce może powstać budynek, a wartość podzielonych działek pod zabudowę może być korzystna dla niego czy też jego dzieci.

Radna Iwona Popieluch tłumaczyła, że konsekwencją braku porozumienia będą koszty dla Państwa Szpitalnych tj. przywrócenia stanu działki już zagospodarowanej pod boisko do stanu użyteczności pod działalność rolniczą.

Pan Gabriel Szpitalny oświadczył, że nie pójdzie na żadne ustępstwa i uważa sprawę za zakończoną.

Radna Iwona Popieluch zaproponowała wykup od państwa Szpitalnych boiska przez gminę, a grunt do tej pory użytkowany (2.5 ha) sfinalizować kontynuowaniem umową dzierżawy.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że taka propozycja również nie wchodzi w grę, zainteresowany jest jedynie zamianą działek 1:1.

Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej Andrzej Wysocki poparł przedmówcę stwierdził, że zamiana jest najkorzystniejszą formą dla wszystkich stron, ponieważ powstaje

kompleks dający perspektywy rozwoju. Gmina nabywa obsadzony drzewami stadion, murawę oraz bramki i zaproponował wycenę tych przedmiotów.

Radna Iwona Popieluch poparła Pana Dyrektora jednocześnie przedstawiając swoje obawy o to co będzie jeżeli zostaną poniesione koszty na wykonanie kolejnego operatu szacunkowego, o zwiększony obszar do 1.90 ha, a Państwo Szpitalni nie wykażą zainteresowania ponieważ dojdzie ponownie do kwestii dopłaty.

Dyrektor Andrzej Wysocki zaproponował dokonać wyceny, która zrównoważy te działki.

Radny Radosław Perczyński zaproponował wydzielenie z działki 2,50 ha obszar 1.90 ha.

Pan Gabriel Szpitalny oznajmił, że też nie zgadza się ponieważ znaczenie tu ma jakość ziemi. Zgadza się jedynie na zamianę działki o powierzchni 0,77 ha na działkę o powierzchni 2,50 ha, ponieważ musi mieć jakąś rekompensatę.

Przewodniczący Rady Gminy Mariusz Woźniak przedstawił kolejną propozycję a mianowicie: zamiana działki o obszarze 1.90 ha na działkę o powierzchni 1,90 ha, pozostałą część gruntu będą dzierżawić Państwo Szpitalni.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że również nie zgadza się ponieważ 0,77 ha miał oddać za 2.50 ha, ale nie zgadza się na dopłatę.

Radna Iwona Popieluch proponowała rozłożenie dopłat na raty.

Radny Józef Bachorowicz powiedział, że dobrze byłoby tę sprawę zakończyć, zaproponował rozwiązanie polegające na tym, że Rada Gminy przychyli się do sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego na działkę o powierzchni 1.90, a Państwo Szpitalni przychylią się wyrażając zgodę na dopłatę, która w efekcie może być niewielka.

Pan Szpitalny powiedział, że nie będzie dopłacać.

Zastępca Wójta Wiesława Szeplińska powiedziała, że niegospodarnością jest zamiana większej działki na mniejszą. Poza tym zwróciła uwagę na fakt, że ani gmina, ani Państwo Szpitalni nie posiadają żadnych dokumentów potwierdzających dzierżawę działki o powierzchni 2.50 ha.

Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej zwrócił uwagę, że tak naprawdę mniejsza działka jest bardzo wartościowa, ponieważ zyskujemy obiekt sportowy. Pan Szpitalny nie jest skłonny dołożyć, gdyż wcześniej proponowano mu korzystniejsze warunki. Jeśli tego nie pozyskamy, po prostu poniesiemy stratę – powiedział. Przyrównał działkę, na której jest tylko ziemia z działką, gdzie jest szkolne boisko.

Radny Radosław Perczyński powiedział, że w uzasadnieniu do RIO należałoby wskazać brak innych możliwości lokalizacji boiska szkolnego. Uważa również, że podczas tworzenia operatu szacunkowego powinny być obecne osoby zainteresowane zwłaszcza Pan Dyrektor Społecznej Szkoły Podstawowej w Lipicach, gdyż rzeczoznawca wielu wartościowych rzeczy może nie dostrzec i nie ująć wszystkiego.

Dyrektor Andrzej Wysocki zasugerował dokonanie rozeznania w kwestii wyceny drzew, różnicy klasy ziemi i ogrodzenia przed wykonaniem operatu szacunkowego.

Radny Tomasz Andrzejewski skierował pytanie do Pana Szpitalnego kto korzysta z dopłat bezpośrednich na w/w działki?

Pan Gabriel Szpitalny udzielił odpowiedzi, że pobiera dopłaty na działkę o obszarze 2,50 ha oraz działkę o powierzchni 1,90 ha z wyłączeniem powierzchni działki na której znajduje się boisko szkolne.

Na obrady Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego przybyła Wójt Gminy Pani Anna Andrzejewska wraz z pracownikiem Urzędu Gminy Panią Olga Orkowską.

Przewodnicząca Komisji wystosowała pytanie do Pani Olgi Orkowskiej czy jesteście w stanie określić stan boiska w omawianym operacie?

Pracownik Urzędu Gminy Olga Orkowska odpowiedziała, że wycena dotyczyła jedynie gruntu, ponieważ nie można przypisać do wartości nieruchomości nakładu, który nie został

poniesiony przez osobę której, wartość była szacowana. Gmina dała UKS działkę 360/1, natomiast UKS zamienił się z Panem Szpitalnym.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że do wiosny bieżącego roku znane mu były ustalenia, że z jego strony 0,70 ha, a z drugiej 2,50 ha, ponadto przez okres około 20 lat nikt nie targował warunków.

Pani Wójt powiedziała, że jej wiedza na ten temat była taka, że poprzednia rada podjęła uchwałę, wystarczy sfinalizować notarialnie. Gdy zaczęła badać sprawę okazało się zupełnie inaczej.

Dyrektor Andrzej Wysocki powiedział, że poprzednia władza miała to sfinalizować, on jako dyrektor szkoły był zapewniany, że może poczynić inwestycje.

Radna Iwona Popieluch powiedziała, że gdyby doszło do podpisania aktu notarialnego, prawdopodobnie sprawa zakończyłaby się w Sądzie.

Dyrektor Andrzej Wysocki stwierdził, że różnica w wycenie działek między 2,40 ha, a 1,90 ha wynosi około 16 000,00 zł, to dodając wartość ogrodu, murawy i klasy ziemi oraz placu zabaw na około 10 000,00 zł może zwiększyć wartość działki, co spowoduje mniejszą różnicę i możliwość dojścia do porozumienia.

Radna Iwona Popieluch zwróciła uwagę, że należy mieć świadomość, iż z drugiej działki rzeczoznawca też może wyciągnąć wszystkie walory i wtedy jej wartość także wzrośnie.

Radosław Perczyński zapytał czy nie będzie niegospodarnością zakupienie innej działki pod boisko szkolne oraz rozbiórka kostki i placu zabaw biorąc pod uwagę, że w planach jest powrót systemu 8 klasowego, a szkoła zostanie bez boiska.

Pani Olga Orkowska powiedziała, że w przypadku zamiany nieruchomości ustawa o gospodarce nieruchomościami nie dopuszcza dowolności.

Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego ponownie zaproponowała: zamianę z dopłatą w ratach. Zaproponowała Panu Szpitalnemu przeanalizować jeszcze raz na spokojnie całość sprawy.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że mimo wszystko nie wyraża zgody, interesuje go tylko zamiana 0,70 ha, na 2,50 ha. Powiedział także, że w takim układzie odbiera swoją własność.

Wójt Gminy Anna Andrzejewska powiedziała, że chciałaby tę sprawę zakończyć i prosiła Pana Gabriela Szpitalnego o jeszcze jeden gest dla szkoły proponując, aby pan Szpitalny sprzedał tę nieruchomość gminie.

Pan Szpitalny powiedział, że nie ma takiej możliwości, jednak gdyby wróciło do wersji pierwotnej (tj. 0,70 za 2,50 ha); jest w stanie dołożyć 5 000,00 zł.

Radny Piotr Andrzejewski powiedział, że prawnie nie jesteśmy w stanie tego sfinalizować, nie przypomina sobie, aby w poprzedniej kadencji Rady Gminy powyższy temat był analizowany. Uważa, że szkoła też powinna przeć do rozwiązania omawianego problemu. Zaproponował Państwu Szpitalnym pokrycie połowy kosztów wykonania operatu szacunkowego w celu dojścia do porozumienia.

Podsumowując spotkanie prowadząca posiedzenie Iwona Popieluch powiedziała, że Komisja Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego przedstawi Radzie Gminy wniosek w związku z pojawieniem się propozycji dołożenia gruntu i wykonania operatu szacunkowego na większą część.

Na dzień dzisiejszy propozycje zamiany są takie:

- zamiana z dopłatą;
- wykupienie ziemi pod boisko przez gminę;
- podział nieruchomości gminnej 2,50 ha tak, żeby proporcjonalnie była równa do 1,90 wtedy zamiana 1,90 ha na 1,90 ha, ale poprzedzona jeszcze operatem.

Pan Gabriel Szpitalny powiedział, że w przypadku wykupu ma prawo żądać tyle, ile kosztuje grunt.

Radna prosi o przemyślenie w/w propozycji i udzielenie odpowiedzi do najbliższego posiedzenia Komisji.

Zdanie swoje wyraził Przewodniczący Rady Gminy Mariusz Woźniak, że dopóki Państwo Szpitalni nie zadeklarują chęci dopłaty nie ma sensu wykonywania operatu szacunkowego.

Pan Szpitalny powiedział, że dla niego atrakcyjniejszą jest działka przy Społecznej Szkole Podstawowej, przed 20 laty zgodził się na warunki zamiany działek w stosunku 1:3, gdyby wiedział, że warunki ulegną zmianie na pewno by się nie zgodził.

Radna Iwona Popieluch zapytała czy propozycje Rady są dla Państwa Szpitalnych krzywdzące?

Pan Gabriel Szpitalny udzielił odpowiedzi, że czuje się skrzywdzony, ponieważ inne były propozycje przed 20 laty i proponuje zakończenie, aby wszystko wróciło do prawowitych właścicieli.

Wójt Gminy Anna Andrzejewska powiedziała, że wszystkie dotychczasowe rozmowy kończyły się takimi samymi wnioskami i prosiła Państwa Szpitalnych o ponowne przeanalizowanie przedstawionych propozycji.

Radna Iwona Popieluch powiedziała, że państwo Szpitalni ponieśli wiele nakładów oraz, że są stratni najbardziej na tym, że nie uregulowali prawnie całości 20 lat temu, tylko zaufali słownej umowie, na którą my dziś nie możemy przystać. Rada Gminy nie ma na to wpływu, tę sprawę trzeba uregulować prawnie, żeby Państwo Szpitalni mogli przepisać bez utrudnień gospodarstwo oraz, żeby mogła spokojnie już bez obaw utraty boiska funkcjonować szkoła w Lipicach.

Radny Radosław Perczyński stwierdził, że Komisja Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego winna złożyć wniosek formalny do Rady Gminy Grodziec o wykonanie kolejnego operatu szacunkowego.

Pani Wójt przedstawiła propozycję, aby grunt został sprzedany Uczniowskiemu Klubowi Sportowemu.

W związku z brakiem porozumienia pomiędzy stronami Radna Iwona Popieluch zaproponowała Państwu Szpitalnym ponowne przeanalizowanie propozycji ze strony Rady Gminy Grodziec oraz udzielenie odpowiedzi w powyższej sprawie.

PUNKT 2

Zamknięcie posiedzenia

Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu, Budżetu i Porządku Publicznego Iwona Popieluch o godzinie 15.30 dokonała zamknięcia posiedzenia i podziękowała wszystkim za udział w obradach.

Przewodniczyła:

Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego, Samorządu,
Budżetu i Porządku Publicznego

Iwona Popieluch

Protokołowała:

K. Szynekiewicz
Krystyna Szynekiewicz

