

Protokół Nr 34
z posiedzenia Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego
w dniu 23.08.2022 roku

W posiedzeniu udział wzięli radni członkowie Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, zwanej dalej Komisją oraz zaproszeni goście.

Proponowany porządek obrad.

1. Otwarcie posiedzenia Komisji oraz przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z obrad komisji.
3. Zaopiniowanie projektów uchwał na najbliższą sesję Sejmiku.
4. Sprawy różne i wolne wnioski.

Ad 1 i 2.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - otworzył posiedzenie Komisji, przedstawiając proponowany porządek posiedzenia i zaproszonych gości. Stwierdzono obecność siedmiorga radnych spośród jedenastu członków Komisji, co w połączeniu z faktem zaproszenia wszystkich członków komisji przesądza o prawomocności obrad i zdolności do podejmowania uchwał. Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Przewodniczący poprosił zebranych o zmianę porządku obrad, polegającą na wykreśleniu punktu drugiego, ponieważ przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Komisji zostanie przeniesione na następne posiedzenie Komisji, W głosowaniu jawnym Komisja jednomyślnie przyjęła następujący porządek obrad ;

1. Otwarcie posiedzenia Komisji oraz przyjęcie porządku obrad.
2. Zaopiniowanie projektów uchwał na najbliższą sesję Sejmiku.
3. Sprawy różne i wolne wnioski.

Ad 3.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - przechodzimy do zaopiniowania projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Województwa Śląskiego położonej w Bielsku-Białej, przy ul. Młodzieżowej 7 oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy (druk VI/565). Proszę wnioskodawcę o wprowadzenie do dokumentu.

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – Zakład Lecznicy i Ochrony Zdrowia Psychicznego „Śląski Instytut Psychiatrii” sp. z o. o. sp. k., z siedzibą w Bielsku-Białej (dalej: Instytut) zwrócił się do Śląskiego Zarządu Nieruchomości z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony 10 lat. Instytut podnosi, że dłuższy okres dzierżawy jest niezbędny by mogły się zwrócić nakłady poniesione w przyszłości na inwestycję polegającą na wymianie gazowego źródła ogrzewania na pompę ciepła. Szacowany koszt takiej inwestycji wg Instytutu przekracza 200.000 zł i zwróci się w dłuższym horyzoncie czasowym. Dzierżawca będzie zobligowany do poniesienia nakładów remontowo-inwestycyjnych na nieruchomości, w kwocie nie mniejszej niż 500.000 zł netto w trakcie trwania umowy, a także do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość była objęta umową dzierżawy poczynawszy od 5 grudnia 2014 r. przez NZOZ Poliklinikę Stomatologiczną „Pod Szyndzielnią” Sp. z o. o. Aktualna umowa dzierżawy obowiązuje od dnia 5 grudnia 2020 r. i została zawarta na czas oznaczony do lat 3. W wyniku zawartego porozumienia poczynawszy od dnia 5 grudnia 2020 r. w prawa i obowiązki NZOZ Polikliniki Stomatologicznej wszedł Zakład Lecznicy i Ochrony Zdrowia Psychicznego „Śląski Instytut Psychiatrii” sp. z o. o. sp. k., który to wnioskuje o zawarcie umowy na okres 10 lat w trybie

bezpłatnym. Tym samym zgodnie z zapisami art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) zachodzi konieczność uzyskania zgody Sejmiku Województwa Śląskiego na zawarcie umowy z wyżej wymienionym Instytutem.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - otwieram dyskusję. Czy ktoś z Państwa radnych chciałby zadać pytanie do przedstawionego dokumentu?.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska - mam pytanie dotyczące sposobu wykonania izolacji ścian w piwnicy oraz od kiedy jest obecny dzierżawca i jaka jest stawka czynszu?

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – do 1 września 2020 mieściła się w tym budynku Poliklinika Stomatologiczna „Pod Szyndzielnią” Sp. z o. o. Czynsz wynosił 6.000 zł netto. Natomiast co do izolacji wykonanej w piwnicy nie mamy wiedzy, ponieważ wszystkie prace remontowe są w gestii dzierżawcy nieruchomości .

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – wszystkie prace remontowe nadzoruje inspektor nadzoru budowlanego i pod jego wytycznymi są prowadzone prace remontowe oraz pod nadzorem miejskiego konserwatora zabytków.

Pan radny Marek Bieniek – jaki był czynsz w latach ubiegłych? Jeżeli zawrzemy umowę na 10 lat to czynsz wyniesie około 10.000 zł.

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – od 2014 roku czynsz wynosił 4705 zł rewaloryzowany co roku i obecnie wynosi 4 778 zł.

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – z umowy z dzierżawcą wynika, iż w przeciągu 5 lat ma dokonać prac remontowych. Dzielimy to przez 5 lat i wychodzi stawka czynszu 8300 zł netto plus 6 lat wtedy czynsz będzie wynosił 14.300 zł netto przy czym z analizy stawek czynszowych na rynku w Bielsku Białej stawka za m² wynosi 4,50 zł.

Pani Radna Urszula Koszutska – ile wynosi cena za m² tego obiektu?

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – obiekt ma 600 m² i stawka wynosi 10 zł za m².

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – obiekt nie spełnia wymogów określonych w ustawie o działalności leczniczej dlatego potrzebne są duże nakłady finansowe na przystosowanie obiektu do prowadzenia takiej działalności. Dzierżawca ma wszystkie wymagane pozwolenia na rozpoczęcie prac remontowych. Wcześniej wynajmował ten obiekt szkole podstawowej. W budynku nigdy do tej pory nie była prowadzona działalność lecznicza.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski – wolta z kliniki stomatologicznej na Śląski Instytut Psychiatrii jest imponująca.

Pan radny Marek Bieniek – to dość zaskakujące jeśli podmiot dzierżawi nieruchomość za cenę preferencyjną czynszu i to podnajmuje to jest to dość dziwna sytuacja .

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska - jaki czynsz płaciła szkoła?

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – 10 zł za m².

Pani radna Urszula Koszutska- czy ten obiekt był podnajmowany za naszą zgodą?

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – obiekt był podnajmowany za naszą zgodą, ale zmieniły się zasady zawierania umów najmu nie ma już możliwości podnajmu.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska - czy cena uwzględnia teren wokół nieruchomości?

Zastępca Dyrektora Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia - na dzierżawcy ciąży obowiązek utrzymania terenów zielonych z uwagi na to, iż park posiada pomniki przyrody .

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – cena uwzględnia całość. W umowie zawarty jest zapis utrzymywania terenów zielonych w odpowiedniej kulturze i pod nadzorem konserwatora zabytków.

Zastępca Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – wartość nieruchomości w operatach szacunkowych zwiększa się przy pomnożeniu powierzchni użytkowych budynków przez cenę jednostkową.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska - czy obiekt jest dostosowany do standardów placówki zdrowia?

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turowski - nie jestem specjalistą od nieruchomości przeznaczonych na funkcje lecznicze, ale na pewno nie zostanie dopuszczony do użytkowania jeśli nie spełni wszystkich wymogów określonych w ustawie.

Pan radny Andrzej Molin - w treści uchwały nie ma adnotacji że jest to wynajęcie na cele zdrowotne.

Zastępca Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – Państwo wyrażacie zgodę na czas dzierżawy natomiast informacja o działalności nie wynika z przepisów prawa. Treść umowy zostanie wypracowana na etapie zawierania umowy. Zarząd Województwa przygotowuje uchwałę wykonawczą.

Pani radna Urszula Koszutska - chciałabym się dowiedzieć o to bezprzetargowe przekazanie, czy ktoś jeszcze był zainteresowany przejęciem obiektu?

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turowski – od kiedy przejęliśmy obiekt w zarządzanie poza kliniką a teraz Śląskim Instytutem Psychiatrii nikt inny tą nieruchomością się nie interesował. W 2014 odbył się przetarg i tylko klinika stanęła do przetargu i go wygrała.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski – mam pytanie innej natury. W uzasadnieniu do uchwały pisze się o pompie ciepła za kwotę 200.000 zł. Zarządzana przez Pana instytucja wykonuje prawa właściciela obiektu czy można zobaczyć audyt energetyczny tego obiektu?

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turowski - audyt nie był wykonywany przez instytucję którą zarządzam. Audyt energetyczny dotyczy przede wszystkim docieplenia ścian.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski – na zdjęciach widzimy tynkowanie elewacji ja zgadzam się, że wcześniejsze docieplenie może być kosztowne i trudne, ze względu na to, że jest to obiekt zabytkowy ale nie do końca rozumiem. Jeżeli jest zgoda konserwatora na instalacje podjazdów, to czy ktoś zbadał jakie będzie podejście do ocieplenia ścian, bo instalowanie ponadwymiarowej pompy w nieocieplonym budynku, szczególnie w warunkach górskich jest nieco ryzykowne. Byłbym bardzo ciekaw takiego audytu. Czy naprawdę nikt nigdy nie sporządził audytów dla obiektów wojewódzkich?

Zastępca Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – nieruchomości które przeznaczamy na zbycie to przeliczamy koszty ogrzewania na dzierżawcę.

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turowski - chciałem dodać, że żadna modernizacja i remont nie odbywa się bez naszej zgody i wiedzy. Jeśli budynki są pod ochroną konserwatorską to konserwatorzy bardzo niechętnie wydają zgodę na docieplenie ścian ze względu na historyczny charakter i kształt tych ścian.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski - konserwator nie zawsze nie zgadza się i to nie do końca jest prawdą. Pozostaje do oceny prawnej ciekawy wątek czy my debatując nad takim projektem uchwały nie powinniśmy pracować nad wersją umowy dzierżawy. Państwo wprowadźcie nas, że będzie to przeznaczone na działalność leczniczą, ale sejmik nie ma żadnej pewności czy obiekt nie zostanie przeznaczony na działalność zupełnie dowolną przynajmniej według stanu na dzień dzisiejszy.

Zastępca Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – mamy zapewnienie dzierżawcy, że dalej będzie kontynuował działalność medyczną w umowie dzierżawy jest zapis że dzierżawca ma prowadzić na tej nieruchomości działalność leczniczą.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski – Pani dyrektor inną wagę prawą ma zapewnienie dzierżawcy, a inną wagę ma przedłożony projekt umowy. Pomijam fakt praktyczny, że już dłuższą chwilę wyciągamy z Państwa dodatkowe wiadomości.

Zastępca Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pani Katarzyna Puzia – na swoje usprawiedliwienie mogę jedynie powiedzieć, że do tej pory nie dawaliśmy takich informacji możemy projekt obecnej umowy dzierżawy przedstawić.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - czy nie byłoby korzystne ze względów różnych dla wszystkich stron, zasięgnięcie konsultacji prawnej? Ja rozumiem że jest wygodniej dla Państwa i Zarządu mieć dowolność ale to też nie zawsze jest korzystne, czasami warto mieć możliwość obciążenia radnych winą a my nie jesteśmy skłonni uchylać się od odpowiedzialności.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska - chciałam zapytać o mienie ruchome, do kogo należą meble? W rejestrze mamy cały budynek, czyli jest to rejestr architektoniczny nie urbanistyczny? Czy nie było nigdy wniosku do konserwatora zabytków o możliwość docieplenia budynku?

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości w Katowicach, Pan Rafał Turoszy – jest mowa o całej nieruchomości a z tego co wiem dzierżawca się nie zwracał się do konserwatora zabytków o pozwolenie na docieplenie budynku.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski – ja jednak będę się upierał przy stwierdzeniu, że warto starać się o takie pozwolenie, ponieważ przewymiarowana pompa ciepła kosztuje, a na dodatek powoduje ujemne skutki klimatyczne, tzn. większe zużycie energii. Kto z Państwa radnych chciałby jeszcze zabrać głos? Nie widzę, zatem zamykam dyskusję i proponuję podjęcie uchwały o następującym brzmieniu:

„Uchwała nr OWK.6.0014-0067/22 Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 sierpnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Województwa Śląskiego położonej w Bielsku - Białej przy ul. Młodzieżowej 7 oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy, (druk VI/565)

§1

Na podstawie §5 ust.2 pkt 1 regulaminu Sejmiku Województwa Śląskiego, Komisja Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, zwana dalej Komisją, wnosi do Sejmiku Województwa Śląskiego o przyjęcie projektu wymienionej w tytule uchwały bez poprawek.

§2

Na podstawie §5 ust.3 regulaminu Sejmiku Województwa Śląskiego, przedstawienie określonej w § 1 opinii Komisji, na posiedzeniu Sejmiku Województwa Śląskiego powierza się przewodniczącemu lub wiceprzewodniczącemu Komisji.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

W wyniku głosowania jawnego uchwałę podjęto następującym stosunkiem głosów:
za: 3, przeciw: 0, wstrzymało się: 4.

Ad 3.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - przechodzimy do kolejnego punktu porządku obrad. Czy ktoś chciałby zabrać głos?. Chciałbym również przypomnieć o naszym wniosku aby w przypadku opiniowania uchwał takich jak ta dzisiejsza po zasięgnięciu opinii prawników dołączać do materiałów projekt umowy tak aby Komisja mogła mieć kompletną wiedzę na ten temat.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pani radna Jadwiga Baczyńska — w miejscowości gminy Pilica o przystąpieniu do inwestycji budowy ciągów pieszo - rowerowych wzdłuż działek miejscowości Smoleń od roku 2016 gmina wywiązała się z zapisów porozumienia i przeznaczyła dwie działki dla celów odwodnienia. Mam zapewnienia Pani dyrektor Departamentu Transportu i Drogownictwa, że cały czas toczą się rozmowy. Pan dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich zapewnił mnie, że może przystąpić do tej inwestycji ale nie ma jej w planie rzeczowo- finansowym. W zeszłorocznym budżecie jest zapis dotyczący tej w inwestycji ale do tej pory nic się nie dzieje. Zastanawiam się czy to jest błąd po stronie

Departamentu czy po innej stronie. Prosiłabym o opowiedz z Departamentu czy inwestycja będzie realizowana czy nie?, chciałabym jeszcze dodać, że w zeszłym roku rozmawiałam z Panem Marszałkiem oraz Panią dyrektorką Departamentu i otrzymałam zapewnienie że inwestycja będzie realizowana. W 2023 roku wygasa pozwolenie na budowę.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski – zgadzam się, że jest to ważny temat, ale proszę powiedzieć czego Pani oczekuje od komisji? Chciałbym przypomnieć, iż każdy radny ma uprawnienie przewidziane przepisami ustawy o samorządzie wojewódzkim do zadawania pytań i pisania interpelacji. Czy Pani ma odpowiedź pisemną na swoją interpelację? Ma Pani również prawo korespondować z dyrektorem Departamentu Transportu i Drogownictwa. Nie widzę podstaw dla których Komisja miałaby przed swoje oblicze postawić Panią Dyrektorkę Departamentu Transportu i Drogownictwa. Oczywiście nie wykluczam takiej możliwości, w przypadku kiedy z różnych powodów będę nieobecny i Pani będzie prowadziła obrady. Czy ktoś chciałby jeszcze zabrać głos? Nie widzę, zatem dziękuję za dyskusję. Zamykam posiedzenie Komisji.

Na tym posiedzenie Komisji zakończono.

*Protokół sporządziła:
Beata Zaczyńska*

Przewodniczący Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego

Zbigniew Przedpełski