

WRM.0003.13.2021

Kalisz, dnia 22 marca 2021 r.

Pan
Eskan Darwich
Radny
Rady Miasta Kalisza

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na Pana interpelację złożoną w dniu 11 marca br. w sprawie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w zarządzie Miasta, uprzejmie informuję, co następuje:

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Kalisza (GPR) w wykazie podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych zaplanowano zadanie związane z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego (poz. 64, str. 56 GPR). W ramach zadania wytypowano na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) 45 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przewidzianych do wywłaszczenia na rzecz Miasta Kalisz w celu realizacji inwestycji celu publicznego. Wśród wytypowanych budynków znajduje się także nieruchomość położona przy ul. Złotej 18.

W nawiązaniu do mojej odpowiedzi na Pańską interpelację – pismo znak WGM.0003.0006.2018.EM z dnia 12 grudnia 2018r. - ponownie wyjaśniam, że warunkiem koniecznym do realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie lub przebudowie budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego i ewentualnego wywłaszczenia nieruchomości na ten cel jest lokalizacja inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Realizując zapisy GPR w zakresie przedsięwzięcia 64, o którym mowa powyżej, w 2019r. Rada Miasta Kalisza podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania Miejscowego Planu Rewitalizacji Jabłkowski-Podgórze (mpr) – UCHWAŁA NR VI/67/2019 RADY MIASTA KALISZA z dnia 28 lutego 2019 r. Obszar Jabłkowski-Podgórze został wytypowany jako pierwszy do przeprowadzenia pilotażowego procesu wywłaszczenia nieruchomości. Został on zdiagnozowany jako najbardziej problemowy i wymagający pilnej interwencji, a także jako obszar o największej koncentracji nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym. Na marginesie wyjaśniam, że mpr jest szczególną formą mpzp.



Kalisz

Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta Kalisza

W następstwie podjętej uchwały przeprowadzono pogłębione konsultacje społeczne dotyczące oczekiwań mieszkańców odnośnie zagospodarowania rejonu ulic Podgórze-Jabłkowskiego i pod koniec 2019r. przystąpiono do opracowania mpr. Obecnie mamy gotowy projekt Planu zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, który aktualnie podlega opiniowaniu przez inne organy wymienione w art. 17 pkt 6 ppkt a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.). Po uwzględnieniu w projekcie Planu powyższych uwag, zostanie on wyłożony do publicznego wglądu. W dalszej kolejności po uwzględnieniu uwag z tego etapu projekt Planu zostanie przedłożony Radzie Miasta Kalisza w celu uchwalenia Planu.

Uchwalenie mpr umożliwi przystąpienie do dalszych działań dotyczących realizacji inwestycji celu publicznego w rejonie ulic Jabłkowskiego-Podgórze, w tym między innymi wywłaszczenie oznaczonych w granicach Planu nieruchomości.

Pragnę poinformować Pana Radnego, że od ubiegłego roku przygotowujemy się do realizacji procedowanego Planu. W ramach tych działań w 2020r. Miasto nabyło dwie nieruchomości zlokalizowane przy ul. Podgórze 6 i 8. Rozpoczęliśmy także wysiedlanie najemców z zamieszkałego budynku Podgórze 8 oraz przygotowujemy dokumentację technicznych do planowanych inwestycji w tych budynkach. Jednocześnie gromadzimy dokumenty niezbędne do złożenia wniosku o wywłaszczenie pozostałych nieruchomości, zaplanowanych w mpr na cel społecznego budownictwa czynszowego.

Informuję, iż obecnie nie prowadzimy innych działań zmierzających do pozyskania pozostałych nieruchomości wymienionych w zadaniu 64 opisanym w GPR. Dotyczy to także nieruchomości położonej przy ul. Złotej 18.

Pragnę zwrócić uwagę Pana Radnego, iż przejmowanie nieruchomości na powyższy cel publiczny jest procesem skomplikowanym, wieloetapowym i długotrwałym, co pokazuje nasze dotychczasowe doświadczenie. Dlatego zwróciłem się dodatkowo do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z prośbą o podjęcie prac legislacyjnych mających na celu rozwiązanie kwestii wszystkich nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zarządzanych przez gminę w sposób kompleksowy, nie tylko tych po-



Kalisz

Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta Kalisza

łożonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Zależy nam jako Miastu, aby powstały procedury umożliwiające gminie podjęcie szybkiej interwencji w najbardziej zaniedbanych kamienicach, dla których nie można ustalić ich właścicieli, bowiem taki stan nieruchomości ogranicza lub wręcz uniemożliwia podjęcie w nich interwencji przez prywatnych inwestorów.

Niezależnie od tego zleciłem przeprowadzenie analizy, które z budynków wymienionych w zadaniu 64 GPR powinny zostać poddane przedmiotowej procedurze w następnej kolejności, biorąc pod uwagę ich stan techniczny, prawny oraz lokalizację, z uwzględnieniem zasadności ujęcia ich w planach zagospodarowania przestrzennego.

Z wyrazami szacunku

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Krystian Kinastowski

Kalisz, dn. 10.03.2021 r.

Eskan Darwich

Radny Rady Miasta Kalisza

Sz. P.

Krystian Kinastowski

Prezydent Miasta Kalisza

Interpelacja

w sprawie nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym będącymi w zarządzaniu miasta.

Szanowny Panie Prezydencie,

Dnia 2.03.2021 r. opublikował Pan na swojej stronie Facebook'owej informację, iż zwrócił się Pan do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z prośbą o podjęcie prac legislacyjnych, dążących do uregulowania kwestii prawnych nieruchomości będących własnością prywatną zarządzaną przez jednostki miejskie.

Niemal wszystkie samorządy borykają się z tym problemem. Oczywiście należałoby rozwiązać ten pat w sposób systemowy, na poziomie ustawodawcy, w tej materii może Pan liczyć na wsparcie radnych. Pragnę natomiast zwrócić uwagę Panu Prezydentowi, iż od 2015 roku obowiązuje ustawa o rewitalizacji, w myśl której można wyłączać tego typu nieruchomości, jeśli leżą w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR). W związku powyższym proszę o udzielenie informacji, ile tego typu nieruchomości znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (SSR) oraz czy miasto podjęło jakiegokolwiek działania w tym kierunku.

Przy okazji chciałbym zwrócić uwagę, iż budynek przy ulicy Złotej 18 należy do nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym znajdującym się w zarządzaniu miasta (MZBM) i leżącym w Specjalnie Strefie Rewitalizacji, nadaje się więc do wywłaszczenia, biorąc pod uwagę cel społeczny.

W 2018 r. w odpowiedzi na moją interpelację wyjaśniał Pan w jaki sposób można uregulować stan prawny tej nieruchomości i w związku z powyższym proszę o kolejne informacje - jakie kroki zostały podjęte od tamtego czasu w celu uregulowania stanu prawnego wspomnianego budynku.

Dołączam do interpelacji Pana odpowiedź na moją interpelację z 2018 roku w sprawie budynku położonego w Kaliszu przy ul. Złotej 18.

Z góry dziękuję za odpowiedź.

Z wyrazami szacunku

Eskan Darwich



Kalisz

Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta Kalisza

WGM.0003.0006.2018.EM

D2018.12.01747

Kalisz, dnia 12 grudnia 2018 r.

Pan

Eskan Darwich

Radny Rady Miasta Kalisza

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 30.11.2018r. dotyczącą budynku położonego w Kaliszu przy ul. Złotej 18 uprzejmie wyjaśniam, jak niżej.

Przedmiotowa nieruchomość, oznaczona jako działka nr 25 (obręb 024 Piskorzewie) o pow. 0.0934 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi. Zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej urządzonej dla ww. nieruchomości współwłaścicielami są osoby fizyczne.

Nieruchomość, nieprzerwanie od 1946 roku znajduje się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu. W budynku usytuowanych jest 12 lokali mieszkalnych oddanych w najem. W ostatnim okresie rozliczeniowym wynik finansowy z tytułu zarządzania nieruchomością zamyka się zyskiem. W 1965r. w celu reprezentowania jednego ze współwłaścicieli został ustanowiony kurator sądowy.

Działka nr 25, obręb 024 Piskorzewie aktualnie nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”). Polityka przestrzenna, przyjęta uchwałą nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*, ustala dla nieruchomości położonej przy ul. Złotej 18 kierunek zagospodarowania pod teren zabudowy śródmiejskiej. *Studium...* wskazuje, że kierunek ten oznacza możliwość ustalenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, zabudowę usług publicznych, nieuciążliwą działalność rzemieślniczą, tereny placów publicznych, parkingi, tereny usług sportu i rekreacji.

Powyższa nieruchomość usytuowana jest w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji („SSR”), o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018r., poz. 1398), zwanej dalej UoR. Ustawa ta wprowadza nowy cel publiczny polegający na budowie lub przebudowie budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego. Inwestycja związana z realizacją ww. celu publicznego, poza ograniczeniem do obszaru SSR musi również wynikać z gminnego programu rewitalizacji, a konkretniej być



Kalisz

Dopisz swoją historię

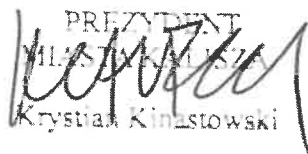
Prezydent Miasta Kalisza

zawarta na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a UoR.

Zgodnie z obowiązującym Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Kalisza przyjętym Uchwałą nr XLIX/657/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 1 marca 2018r. nieruchomość położona przy ul. Złotej 18 jest przedmiotem przedsięwzięcia nr 64 *Rozwój społecznego budownictwa czynszowego*.

Realizacja inwestycji celu publicznego, w tym ewentualne dokonanie wywłaszczenia na jej cel, wymaga wcześniejszej lokalizacji inwestycji. W przypadku społecznego budownictwa czynszowego lokalizacja inwestycji możliwa jest wyłącznie w MPZP lub miejscowym planie rewitalizacji („MPR”), wskazując dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, że realizacja zabudowy zgodnej z tym planem następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 2204). Sporządzanie MPR powinno odbywać w sposób szczególnie przemyślany, poprzedzony wnikliwymi analizami uwarunkowań obszaru, przy dogłębnej znajomości zjawisk występujących na terenie zdegradowanym.

Reasumując powyższe, w celu przeprowadzenia stosownej procedury, pozwalającej na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wytypowanych do przedsięwzięcia, polegającego na rozwoju społecznego budownictwa czynszowego, wymagane jest wywołanie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji i zabezpieczenie odpowiednich środków w budżecie. Niemniej jednak procedury uchwalania miejscowych planów rewitalizacji, związanych z realizacją założeń GPR Miasta Kalisza będą prowadzone sukcesywnie, po przeanalizowaniu i uwzględnieniu pilności poszczególnych zadań.

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

Krystian Kinsztowski

NO

WYDZIAŁ URZĘDNIARSTWA

30 -11- 2018

Kalisz, 30 listopada 2018 roku

MLB

Eskan Darwich
Radny Rady Miasta Kalisza

URZĄD MIASTA KALISZA
SEKRETARIAT PREZYDENTA
WPI.
DATA 30. LIS. 2018
Nr kw.
Rozł. zał. *[Signature]*

Sz. P.
Krystian Kinastowski
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

Zgodnie z §27 Statutu Miasta Kalisza składam interpelację w sprawie budynku przy ulicy Złotej 18.

Zwracam się z prośbą o uregulowanie stanu prawnego budynku przy ulicy Złotej 18. Obiekt ten pozostaje pod zarządem MZBM-u, ale jego stan właścicielski jest nieuregulowany. Tym samym miasto nie może inwestować w kamienicy, która tego wymaga. Sytuacja jest patowa.

Nowa ustawa o rewitalizacji daje jednak możliwości, by temat ten rozwikłać. Z uwagi na fakt, że budynek ten znajduje się w strefie rewitalizacji, można dla tego obszaru ustanowić plan zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając cele społeczne (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Posiadając taki plan, można przejąć budynek i wówczas Miasto będzie mogło go remontować.

Proszę więc podjęcie jak najszybszych działań, żeby w zasugerowany przeze mnie sposób uregulować stan budynku przy ulicy Złotej 18.

Z wyrazami szacunku

Eskan Darwich
Radny Rady Miasta Kalisza
[Signature]