

Ignacy Kocemba
Radny

Kobiernice, 23.05.2019.



Pan Paweł Zemanek
Wójt Gminy Porąbka
ul. Krakowska 3
43-343 Porąbka

za pośrednictwem

Rady Gminy Porąbka

Interpelacja w sprawie wynajęcia budynku byłej szkoły przy ul. Wielka Puszcza 141 w Porąbce.

Z treści oświadczenia złożonego w pańskiej obecności oraz dużej grupy radnych w dniu 16.05. 2019 r. przez dotychczasowego najemcę wynika, że poza zawartą umową na najem wzmiankowanego budynku, zawarł on również „ustną umowę” z byłym wójtem Czesławem Bułką.

Chociaż obrocie prawnym dopuszczalna jest umowa „ustna” to nie dotyczy ona nigdy przenoszenia szeroko pojętych praw majątkowych, w szczególności gdy dotyczą one jednostki samorządu terytorialnego – gminy.

W związku z powyższym proszę o jednoznaczne udzielenie odpowiedzi czy znany jest zakres podmiotowo – przedmiotowy „umowy ustnej” zawartej przez byłego wójta?

Jeżeli tak to, jakich zobowiązań ze strony Gminy Porąbka dotyczyła umowa?

Zawarta „umowa ustna” stanowiła podstawę do podjęcia szeroko zakrojonych prac remontowych, które w istocie doprowadziły do zmiany sposobu użytkowania z jednostki oświatowej na hotel – noclegownię wynajmowaną obcokrajowcom.

W trakcie prac remontowych dokonano daleko idącej ingerencji w strukturę budynku polegającą między innymi na wyburzeniu części ścian, zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń. Wykonano nową instalację gazową, wodną – na terenie posesji wykonano studnię głębinową – centralnego ogrzewania oraz kanalizacyjną.

Odpowiadając na moje pytanie na posiedzeniu połączonych komisji Rady Gminy Porąbka w dniu 21.05. 2019 r. stwierdził pan, że Urząd Gminy nie dysponuje żadną dokumentacją budowlaną dotyczącą przeprowadzonych prac remontowych.

Na podstawie powyższych okoliczności zachodzi uzasadnione podejrzenie, że w przedmiotowej sprawie może zachodzić tak zwana samowola budowlana.

W związku z tym, jakie czynności zamierza pan podjąć, aby stwierdzić, czy wykonane prace remontowe zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a w szczególności zgodnie z obowiązującym prawem?

Zakładam, że przed rozpoczęciem działalności usługowej najemca lub Gmina jako właściciel budynku uzyskała stosowną opinię straży pożarnej oraz służ sanitarnych. Proszę o udostępnienie kserokopii tych opinii.

Bezsprzecznie przy tak szeroko zakrojonych pracach remontowych winien być prowadzony stosowny nadzór właścicielski. Proszę więc o udzielenie odpowiedzi kto ze strony Urzędu Gminy taki nadzór sprawował? Czy w trakcie sprawowanego nadzoru zostały wytworzone jakieś dokumenty nadzorcze w oparciu o które uzupełniono wpisy w „książce obiektu budowlanego”?

Proszę o udostępnienie kserokopii tych dokumentów.

Ignacy Kocemba

Porąbka, dnia 4 czerwca 2019 r.

Pan Ignacy Kocemba
Radny Gminy Porąbka

Dot.: odpowiedzi na zapytanie z dnia 23 maja 2019 r.

Odpowiadając na Pańskie zapytanie z dnia 23 maja 2019 r., dotyczące wydzierżawianego budynku byłej szkoły, położonej przy ul. Wielka Puszcza 141 w Porąbce, uprzejmie wyjaśniam że:

1. Nie mam jakichkolwiek informacji na temat ustnej umowy dot. przedmiotowego budynku, o której wspomina Pan w swym zapytaniu i którą to jakoby zawarły strony umowy dzierżawy z dnia 21 czerwca 2016 r. O powyższym informowałem już Pana uprzednio podczas posiedzenia połączonych komisji Rady Gminy w dniu 21.05.2019 r.
2. W odniesieniu do przeprowadzonych przez obecnego Dzierżawcę prac remontowo - budowlanych, wystosowane zostało do Dzierżawcy zapytanie o stosowne informacje i wezwanie do przedłożenia potwierdzających je dokumentów, po otrzymaniu których zostanie przeprowadzona właściwa ich analiza.
3. Ponadto dokonano ponownej analizy stanu prawnego i faktycznego przedmiotowej sprawy w wyniku czego stwierdzono, co następuje:

Zgodnie z zapisami § 4 umowy dzierżawy z dnia 21 czerwca 2016 r. budynek w Porąbce, przy ul. Wielkiej Puszczy 141 miał być przeznaczony na działalność gospodarczą wraz z zapleczem socjalnym dla pracowników Dzierżawcy. Z posiadanej przez Urząd Gminy Porąbka wiedzy wynika, iż jest on wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem określonym w ww. umowie. Budynek ten w chwili wynajmu nie był budynkiem szkolnym. Używana potocznie nazwa "*budynek szkoły w Wielkiej Puszczy*" nie odzwierciedla, trwającego od wielu lat faktycznego sposobu użytkowania budynku. Jak wskazują źródła historyczne, w szkole tej urządzano na letnie sezony schronisko Polskiego Towarzystwa Tatrzańskiego — późniejszego PTTK, które czynne było do 1973 r. , jako szkolne schronisko młodzieżowe. Od 1 września 1973 r. dzieci z klas IV-VIII dowożone były szkolnym autobusem do ZSG w Porąbce.

W budynku pozostały klasy I-III i ognisko przedszkolne. Szkoła stała się punktem filialnym Szkoły Podstawowej nr 1 w Porąbce, który istniał do 2000 r (od września 2000 roku dzieci były dowożone do Szkoły Podstawowej w Porąbce). Budynek szkoły dzierżawił Wydział Oświaty i Wychowania Czechowice-Dziedzice, który organizował w nim wczasy dla dzieci niepełnosprawnych.

W dniu 22.03.1989 r. została zawarta umowa z Zakładem Gazowniczym ROW Świerklany, zgodnie z którą Zakład Gazowniczy ROW Świerklany przejął z dniem 1.10.1989 r. w użytkowanie „*Punkt Filialny w Wielkiej Puszczy*” - całość obiektu wraz z otoczeniem. Zakład Gazowniczy został również upoważniony do "*budowy i rozbudowy obiektu*". Zakład Gazowniczy ROW Świerklany wykorzystywał budynek przez cały okres

trwania umowy, jako ośrodek wypoczynkowy. Realizowana więc była w nim głównie funkcja usługowa. Po wygaśnięciu ww. umowy nie zmieniono przeznaczenia tegoż budynku. Zatem budynek ten był więc budynkiem pełniącym funkcję dalece odmienną od funkcji oświatowych.

Ponadto z opisu przeznaczenia w tzw. kartotece budynku wynika, iż przedmiotowy budynek nie pełnił funkcji oświatowych itp.

Za potwierdzeniem faktu, że budynek i teren do niego przyległy nie pełnił na dzień zawarcia umowy dzierżawy z obecnym dzierżawcą (21 czerwca 2016 r.) innej funkcji niż obecnie, przemawia również okoliczność, że Rada Gminy Porąbka, której był Pan - jako radny - członkiem, podjęła w dniu 26 sierpnia 2014 r. Uchwałę nr XLI/379/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów sołectw Porąbka, Czaniec, Bujaków, Kobiernice, którą to uchwałą zmieniła dotychczasowe przeznaczenie terenów na których zlokalizowany jest budynek przy ul. Wielka Puszcza 141 na "teren zabudowy usługowej" - jednostka planu 05_A-11U, dla której dopuszczono następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa i handlowa dopuszczenie budynków gospodarczych, garaży, zieleni, miejsc do parkowania, lokali mieszkalnych, utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia remontów i przebudowy.

Uwzględniając powyższe, nie można podzielić Pańskich opinii, prezentowanych w zapytaniu z dnia 23 maja 2019 roku.

Jednocześnie informuję, iż

- Gmina nie posiada wzmiankowanych przez Pana „opinii straży pożarnej oraz służb sanitarnych” m.in. z uwagi na brak obowiązku prawnego ich posiadania,
- w trakcie ww. prac remonto-budowlanych nie zostały wytworzone w ramach sprawowanego nadzoru „jakieś dokumenty nadzorcze w oparciu o które uzupełniono wpisy w książce obiektu budowlanego” m.in. z uwagi na brak podstawy prawnej do ich „wytworzenia”,
- nadzór właścicielski nad nieruchomościami będącymi własnością Gminy sprawowany jest na podstawie niewątpliwie znanych Panu powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

Podkreślenia wymaga również fakt, że zgodnie z zapisami § 8 ust. 5 umowy dnia 21 czerwca 2016 r.: "Dzierżawca zapewnia, iż jest świadomy obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego. Wszystkie konsekwencje wynikające z niedopełnienia formalności wynikających z tejże ustawy obciążają Dzierżawcę". Tym samym, w razie stwierdzenia, że Dzierżawca nie dopełnił należnych obowiązków, będzie on zobowiązany do usunięcia ewentualnie stwierdzonych wad i uchybień.

WÓJT
Paweł Zemanek

Otrzymują:

1. Adresat
- ② Pan Zbigniew Drabek Przewodniczący Gminy Porąbka – do wiadomości
3. A/a