

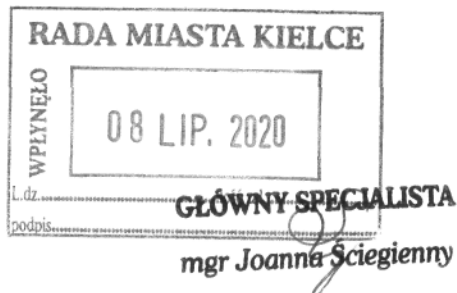


PREZYDENT MIASTA KIELCE

Urząd Miasta Kielce, Rynek 1, 25 – 303 Kielce
Tel. 041 36 76 105, Fax (41) 34 42 763 www.um.kielce.pl

GN-VII.0003.10.2020

Kielce, dnia 07.07.2020r.



Pan

Kamil Suchański

Przewodniczący Rady Miasta Kielce

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na Pana interpelację złożoną w dniu 24 czerwca 2020 roku informuję, iż w pełni podzielam Pańskie argumenty, związane z tworzeniem strefy inwestycyjnej na terenach nabywanych w latach ubiegłych z przeznaczeniem pod lotnisko, na terenie Gmin Morawica (wieś Obice) i Chmielnik (wieś Grabowiec), co wielokrotnie publicznie deklarowałem.

Trzeba jednak raz jeszcze wyraźnie podkreślić, że w pierwszej kolejności wiąże się to z koniecznością utrzymania tych terenów (przyszłych kompleksów strefy inwestycyjnej) w możliwie najbardziej jednorodnym stanie własnościowym. Aby stan taki zaistniał, musiałoby wcześniej nastąpić zwolnienie Gminy Kielce od istniejącego obecnie obowiązku zawiadomienia (przed podjęciem decyzji o przeznaczeniu nieruchomości na inny cel) byłych właścicieli lub ich spadkobierców, o przysługującym im prawie ubiegania się o zwrot tych terenów, względnie wyeliminowanie możliwości zwrotu tych nieruchomości w naturze. Następowaloby to oczywiście z zachowaniem prawa byłych właścicieli do żądania zwrotu, ale wskutek niemożności zwrotu w naturze, żądania te w istocie zamieniłyby się jedynie w roszczenia o charakterze finansowym wobec gminy. Miasto Kielce nie utraciłoby więc ich własności.

Taki scenariusz zaproponowaliśmy byłym właścicielom w roku ubiegłym, podczas kilkunastu spotkań na zebraniach mieszkańców obu wsi, w postaci propozycji zawarcia ugód administracyjnych, których treścią byłaby rezygnacja byłego właściciela z uprawnienia do żądania zwrotu nieruchomości w naturze w zamian za wypłatę ekwiwalentu w wysokości kwoty otrzymanej przy wywłaszczeniu ceny, zwaloryzowanej na dzień zawarcia ugody, oczywiście pomniejszonej o samą kwotę. Upraszczając, byli właściciele fizycznie otrzymaliby od miasta kwotę w przybliżeniu odpowiadającą wysokości samej waloryzacji, gdyż kwotę otrzymaną przy wywłaszczeniu w przypadku zwrotu w naturze i tak musieliby zwrócić miastu w całości wraz z waloryzacją na dzień zwrotu, po uprawomocnieniu ewentualnej decyzji zwrotowej.

Zawieranie ugód administracyjnych połączonych z wypłaceniem ekwiwalentu za rezygnację z możliwości żądania zwrotu w kontekście planowania strefy inwestycyjnej ma jednak sens jedynie wtedy, gdy proces ten będzie prowadził do pozostawienia w rękach miasta możliwie dużych, jednorodnych kompleksów własnościowych. Jeśli jednak część byłych

właścicieli zdecyduje się na żądanie zwrotu, wówczas wysoce prawdopodobne jest rozdrobnienie własnościowe kompleksów, co znacznie obniży ich potencjalną atrakcyjność inwestycyjną. Pomimo wielokrotnych kontaktów z byłymi właścicielami i ich przedstawicielami do chwili obecnej nie otrzymaliśmy choćby wstępnych ich stanowisk, co do chęci zawarcia ugód. Tym samym, na dzień dzisiejszy należy przyjąć, że liczne wnioski o zwrot nabytych pod lotnisko nieruchomości są wysoce prawdopodobne.

W tej sytuacji uniemożliwienie zwrotu tych nieruchomości w naturze, a tym samym realne rozpoczęcie tworzenia strefy inwestycyjnej, może zatem nastąpić jedynie wskutek interwencji ustawodawcy. Aktualnie w Ministerstwie Rozwoju prowadzone są prace nad tego typu rozwiązaniem, nie odnoszącym się jedynie do nieruchomości Miasta Kielce w Obicach i Grabowcu, ale także w stosunku do innych wielkoobszarowych i jednolitych własnościowo terenów w kraju, a znajdujących się w podobnej sytuacji prawnej. Ponadto pojawienie się ustawy przewidującej tryb „spec”, rozwiązuje jednym posunięciem zarówno kwestię zwrotów nieruchomości w naturze, uzbrojenia jak i pozwala tworzyć przewidywane w ustawie przedsięwzięcia niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten pojawiał się już w przestrzeni publicznej pod wstępną nazwą „ustawa o strategicznym zasobie inwestycyjnym państwa”.

Jesteśmy w stałym kontakcie z przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i w chwili gdy przygotowany zostanie projekt konkretnego rozwiązania legislacyjnego, wg deklaracji Ministerstwa, przedstawiciele miasta zostaną włączeni w proces uzgadniania treści tych rozwiązań. Z uwagi jednak na sytuację epidemiczną w kraju, na chwilę obecną prace legislacyjne w tym przedmiocie zostały zawieszone, co czyni niemożliwym do przewidzenia termin ich powstania i wejścia w życie.

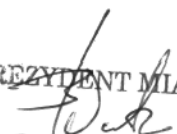
W świetle powyższego, należy więc także brać pod uwagę tzw. scenariusz negatywny czyli rezygnację na poziomie rządowym z powstania wspomnianych rozwiązań legislacyjnych lub niepowstanie ich w rozsądnym z punktu widzenia Miasta Kielce czasie. Wówczas w mojej ocenie należy formalnie zawiadomić byłych właścicieli o możliwości zwrotu. Zgodnie z przepisami były właściciel będzie miał 3 miesiące od chwili otrzymania zawiadomienia na ewentualne złożenie wniosku o zwrot nieruchomości. Po upływie tego terminu roszczenie wygasa. Po przeprowadzeniu tej procedury (w niektórych przypadkach być może zakończonej ugodami administracyjnymi o treści: były właściciel, rezygnacja z żądania zwrotu – Miasto Kielce, wypłata na jego rzecz odszkodowania według ww. przeliczenia), będziemy posiadać pewność, które nieruchomości pozostaną własnością Miasta. Należy bowiem liczyć się z tym, że część byłych właścicieli nie skorzysta z przysługujących im uprawnień żądania zwrotu nieruchomości. Tym samym nieruchomości, które pozostaną własnością Miasta po przeprowadzeniu tej procedury będą już wolne od praw osób trzecich i Prezydent Miasta Kielce będzie mógł podjąć decyzję o ich rozdysponowaniu np. poprzez sprzedaż lub dzierżawę, w stanie rozdrobnienia takim, jaki powstałby po wyczerpaniu procedury zwrotowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, mając świadomość potencjału nieruchomości nabywanych w latach wcześniejszych z przeznaczeniem pod lotnisko, obok deklaracji politycznych, to w rękach administracji rządowej leży na dzień dzisiejszy klucz do realizacji strefy inwestycyjnej w Obicach. Pierwszym krokiem musi być bowiem stworzenie instrumentu,

pozwalającego miastu zachować możliwie jednorodną własność nieruchomości w Obicach. W przeciwnym wypadku, rozdrobnione nieruchomości wprowadzie przyniosą miastu zysk, ale nieporównywalny do tego jaki mógłby być osiągnięty gdyby powstała tam strefa inwestycyjna.

Biorąc pod uwagę stopniowe wygasanie epidemii szacuję, że jeśli do końca miesiąca września br. nie pojawią się po stronie rządowej działania, pozwalające z dużym prawdopodobieństwem liczyć na szybkie pojawienie się konkretnych rozwiązań ustawowych, wdrożone zostaną rozwiązania opisane wyżej jako tzw. scenariusz negatywny.

Stworzenie strefy inwestycyjnej w Obicach jest dla mnie jednym z priorytetów. Trzeba jednak patrzeć na sprawę z punktu widzenia faktycznych możliwości zrealizowania tego projektu. Nie będzie możliwe realne planowanie na tych terenach działalności np. produkcyjnej czy logistycznej, jeśli nie będzie możliwości wydzielenia z posiadanych przez miasto gruntów, jednolitych własnościowo terenów nadających się do zainwestowania. Jeśli dojdzie do masowych zwrotów, scenariusz taki zostanie definitywnie przekreślony. Stąd też tak bardzo istotne jest szybkie podjęcie decyzji co do dalszych losów „specustawy”.


PREZYDENT MIASTA
Bogdan Wenta