

Łomża, 30.03.2021 r.

Zarząd Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Aleja Legionów 7b
18-400 Łomża

STANOWISKO PREZYDENTA MIASTA ŁOMŻA/WEZWANIE DO USUNIĘCIA NARUSZEŃ

dot. obowiązku utrzymania czystości i porządku na terenie zespołu terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży (tzw. strzelnica)

Mając na uwadze zainteresowanie mieszkańców sprawą porządku i czystości na terenie działki nr 12230/1, na której zlokalizowane są tereny sportowo-rekreacyjne przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży, a w szczególności w odniesieniu się do komunikatu Zarządu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej ŁSM) w Łomży opublikowanego dnia 26.03.2021 r. na stronie internetowej ŁSM,

PREZYDENT MIASTA ŁOMŻA oświadcza, co następuje:

W 2003 roku ŁSM wystąpiła z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach 12230/1, 12230/2, 12229/5, oraz części działek 12231/2, 12231/6, 12231/7, 12234/1, 12234/2, 12233, 12232, 12246, 12229/9, 12231/8. Projektowana inwestycja polegać miała na budowie zespołu sportowo-rekreacyjnego wraz z dojazdami, parkingami i elementami infrastruktury technicznej. Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła użytkowanie wieczyste terenu, na którym zlokalizowane są aktualnie urządzenia sportowo-rekreacyjne (tj. m.in. działkę 12230/1, której dotyczy spór o utrzymanie czystości) na mocy aktu notarialnego z dnia 17.06.1982 roku. Na działce 12230/2, wspomianej w komunikacie Zarządu ŁSM, stanowiącej na skutek zasiedzenia własność Miasta Łomża, zlokalizowana jest aktualnie jedynie niewielka część ww. inwestycji (fragment drogi, chodnik i kawałek trawnika). Podkreślić w tym miejscu należy, że działki tej nie dotyczy aktualnie spór o utrzymanie czystości na terenie tzw. „strzelnicy” – droga wraz z chodnikiem jest utrzymywana w ramach bieżącego utrzymania dróg przez MPGKiM, natomiast fragmentem zieleńca zajmuje się MPGKiM. Zgłoszenia o zanieczyszczeniach dotyczą

natomiast działki 12230/1, która znajduje się – jak wspomniano wyżej – w użytkowaniu wieczystym ŁSM i to na tej działce zlokalizowane są urządzenia sportowo-rekreacyjne wykonane w ramach ww. inwestycji.

We wrześniu 2004 roku ŁSM uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę ww. inwestycji (decyzja nr 153/04 z dnia 13.09.2004 r.) i mogła przystąpić do budowy jako inwestor. Jednak, jako że koszt urządzenia ww. terenu zgodnie z pozwoleniem na budowę najprawdopodobniej przekraczał ówczesne możliwości ŁSM, Miasto Łomża przychyliło się do propozycji partycypowania w kosztach inwestycji w wysokości 70% i przejęło na siebie ciężar budowy, przejmując zarazem decyzję o pozwoleniu na budowę (na mocy decyzji przenoszącej z dnia 28 lutego 2005 r.).

W wyniku powyższego zawarto trzy umowy w sprawie wspólnej realizacji projektu „Budowa zespołu terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży”, z dnia 11 lutego 2005 r., z dnia 28 grudnia 2006 r. i z dnia 29 grudnia 2008 r. Zakres rzeczowy inwestycji, jak i terminy jej realizacji w wyniku zawierania ww. umów ulegały nieznacznym modyfikacjom, do których ŁSM nie wnosił żadnych zastrzeżeń.

W ocenie Prezydenta Miasta Łomża aktualny Zarząd ŁSM **wprowadza w błąd opinię publiczną** podając nieprawdziwe informacje, jakoby inwestycja objęta ww. umowami się nie zakończyła, a teren strzelnicy nadal stanowił plac budowy we władaniu Miasta Łomża. Przeczą temu następujące dokumenty, których istnienia Zarząd ŁSM jest świadomy, jednak pomija je w swoim piśmie, przedstawiając stan faktyczny i prawny w wybiórczy, a przez to nieprzystający do rzeczywistości sposób:

- a) podpisane przez przedstawicieli ŁSM protokoły przekazania placu budowy poszczególnym Wykonawcom (a nie Miastu Łomża) pod realizację zadania, datowane na 24.11.2006 r., 14.01.2009 r., 14.04.2009 r., w których jako strona przekazująca teren występuje ŁSM (reprezentowana m.in. przez Jankowską Bożenę, Mierzejewskiego Ryszarda, Gruszczyńskiego Roberta, Ruszczyk Jarosława), w których to protokołach zastrzega się m.in., że inspektorzy nadzoru z ramienia ŁSM będą czynnie uczestniczyć w realizacji inwestycji;
- b) podpisane przez przedstawicieli ŁSM protokoły odbioru końcowego podpisywane z każdym z Wykonawców, datowane na 25.05.2007 r., 28.11.2007 r., 27.08.2008 r., 15.12.2008 r., 23.06.2009 r., 08.06.2009 r., 27.09.2010 r., podpisywane przez członków Komisji powołanej przez Inwestora tj. Urząd Miejski w Łomży, w skład której wchodził także przedstawiciel ŁSM (Jankowska Bożena, Mierzejewski Ryszard, Rybakiewicz Jan, Czajkowski Józef). W każdym protokole znajduje się oświadczenie, że Komisja uznaje obiekt za odebrany w zakresie określonym umową.

- c) decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie obiektów zrealizowanych na podstawie ww. umów, datowane na 14.01.2009 r., 23.12.2009 r. i 20.07.2010 r.
- d) podpisane przez przedstawicieli ŁSM protokoły z przeglądów gwarancyjnych, datowane na 14.05.2010 r., 20.05.2010 r., 09.05.2011 r., 12.05.2011 r., 30.06.2011 r., 09.07.2013 r.
- e) umowa dzierżawy terenu boiska trawiastego, zlokalizowanego na terenie sportowo-rekreacyjnym, zawarta przez Zarząd ŁSM w 2010 r. z prywatnym przedsiębiorcą,
- f) korespondencja ówczesnego Prezydenta Miasta Łomża do Zarządu ŁSM z 2010 r. dotycząca prośby o dokonanie ostatecznego rozliczenia 30% współfinansowania przez ŁSM kosztów realizacji projektu,
- g) zgoda udzielona przez Zarząd ŁSM w 2016 r. dla MOSiR Łomża na zlokalizowanie na przedmiotowym terenie sportowo-rekreacyjnym dodatkowych urządzeń (huśtawka)
- h) wniosek ŁSM o wydanie zaświadczenia, że urządzenia sportowe i rekreacyjne na dawnej „strzelnicy” są udostępniane mieszkańcom ŁSM nieodpłatnie i że MOSiR nie obciąża Spółdzielni za korzystanie z ww. urządzeń (oraz wydane na wniosek zaświadczenie)
- i) prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 25.03.2020 r., sygn. akt I Ca 65/20, oddalający roszczenie Spółdzielni dotyczące nakładów dokonanych przez Spółdzielnię na działkę 12230/2.

Powyższe dokumenty dowodzą, że **ŁSM działając jako użytkownik wieczysty, na podstawie zawartych z Miastem Łomża umów o współfinansowanie i wspólną realizację projektu „Budowa zespołu terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży”, przekazywał teren tzw. „strzelnicy”, jako plac budowy, sukcesywnie od 2006 r. do 2009 r. nie Miastu Łomża jako Inwestorowi, ale poszczególnym Wykonawcom, a następnie w okresie od 2007 r. do 2010 r. go odbierał po zakończeniu prac budowlanych. Nadmienić w tym miejscu należy, iż za formalne zakończenie budowy uznaje się zgłoszenie tego faktu do inspektoratu nadzoru budowlanego oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Natomiast co najmniej od 2010 r. ŁSM ponownie objęła we władanie tereny, które aktualnie uznaje za „plac budowy” i dysponowała nimi w zakresie posiadanego przez siebie prawa użytkowania wieczystego. Zawierane przez ŁSM umowy i prowadzona w odniesieniu do przedmiotowej działki korespondencja przeczy stawianej aktualnie tezie o pozostawianiu tego terenu w dyspozycji Inwestora. Nie może być tak, że kiedy chodzi o uzyskiwanie zysków z nieruchomości (czynsz dzierżawny) Spółdzielnia poczuwa się**

do wykonywania praw użytkownika, a kiedy związane są z tym obowiązki (utrzymywanie porządku) nagle nie chce się do tych praw przyznawać.

W ocenie Miasta Łomża nie ulega wątpliwości, iż budowa zespołu terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży została formalnie i prawnie zakończona, w zmienionym umownie i zaakceptowanym *per facta concludentia* przez strony zakresie rzeczowym, oddana do użytkowania, i całkowicie rozliczona, a od 2010 roku z powodzeniem służy członkom Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz innym mieszkańcom Łomży. Publiczne ogłoszenie przez Zarząd ŁSM, iż teren od lat udostępniony mieszkańcom nadal stanowi plac budowy traktuję jako zarzut o niedopełnienie obowiązków przez Miasto Łomża jako Inwestora, całkowicie niezasadny, nie mający oparcia w rzeczywistości, a przez to noszący znamiona pomówienia, w związku z czym domagam się publicznych przeprosin Miasta Łomża od Zarządu ŁSM.

Nadmieniam, iż zgodnie z paragrafem 7 umowy z dnia 28.12.2006 r. środki trwałe powstałe w wyniku inwestycji stały się własnością Miasta Łomża, przy czym mowa tutaj o wybudowanych na terenie będącym w użytkowaniu wieczystym ŁSM urządzeniach (m.in. zestaw urządzeń skateparku, boisko do piłki plażowej, ścianki wspinaczkowe, urządzenie Cosmo-Base, boisko trawiaste do piłki, boisko wielofunkcyjne, fontanna) i zostały przekazane Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji. Z urządzeń tych bezumownie (ale za zgodą MOSiR - **wydaną na wniosek ŁSM** - od 2018 r. nieodpłatnie) korzysta użytkownik wieczysty tj. Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Zarząd ŁSM w swoim komunikacie powołuje się na pismo z dnia 9 czerwca 2010 r., w którym ówczesny Prezydent Miasta Łomża zleca dozór i eksploatację (a nie jak błędnie wskazuje ŁSM utrzymanie) działek 12230/2 i 12230/1 dyrektorowi MOSiR w Łomży. Oczywistym jest, iż z uwagi na dyscyplinę finansów publicznych obowiązki MOSiR w Łomży mogą dotyczyć wyłącznie dozoru i eksploatacji środków trwałych, a nie nieruchomości na których są one posadowione. **Prezydent Miasta Łomża, informuje w tym miejscu, iż skorygował zlecenie z 2010 r. ograniczając dyrektorowi MOSiR wykonywanie czynności dozoru i eksploatacji wyłącznie do urządzeń zlokalizowanych na działce 12230/1 stanowiących środki trwałe.**

Powyższe oznacza, że podmiotem zobowiązanym do utrzymania nieruchomości o nr 12230/1 w czystości i porządku z mocy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach jest użytkownik wieczysty tj. Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Informacje w tym zakresie były przekazywane członkom Zarządu Spółdzielni wielokrotnie, zarówno podczas spotkań odbywających się w Urzędzie Miejskim, jak i na piśmie. Spółdzielni było również proponowane zawarcie z Miastem Łomża pisemnej umowy o nieodpłatne korzystanie z urządzeń sportowo-rekreacyjnych położonych na jej terenie, której zawarcie po zakończeniu inwestycji przewidywała umowa z 2006 r. Uchylenie się od zawarcia tej umowy i uregulowania kwestii obowiązków stron związanych z koniecznością utrzymywania czystości na terenie zespołu sportowo-rekreacyjnego z powołaniem się na „niezakończenie budowy” uważam za głęboko niestosowne. Smuci mnie to jako gospodarza Miasta tym bardziej, że jedna z większych działających w Mieście Łomża Spółdzielni Mieszkaniowych tj. „Perspektywa”, tereny zagospodarowane na podstawie analogicznych umów z Miastem Łomża utrzymuje od lat w należytym porządku i czystości nie kierując z tego tytułu jako użytkownik wieczysty do Miasta Łomża żadnych dodatkowych roszczeń.

Nadmieniam również że **nieprawdą jest stwierdzenie Zarządu ŁSM, iż kiedykolwiek ze strony Spółdzielni złożona została Miastu Łomża propozycja rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tego terenu bez wynagrodzenia. Spółdzielnia oczekiwała wyłącznie zamiany nieruchomości z Miastem w ten sposób, aby za działkę 12230/1 (teren zielony) otrzymać działkę inwestycyjną. Powyższa propozycja kłóci się z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami miejskimi i jako organ odpowiedzialny za jej prowadzenie nie wyraziłem na to zgody.**

Jako że w swoim komunikacie Zarząd ŁSM zarzuca mi, iż na spotkaniu we wrześniu 2020 r. podjąłem wobec Spółdzielni bliżej nieokreślone zobowiązanie do działań, którego nie zrealizowałem, wzywam Zarząd Spółdzielni do wskazania wprost jakie to było zobowiązanie i w jaki sposób zaniechałem jego realizacji.

Reasumując, brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych, aby Miasto Łomża, wywiązawszy się ze swoich zobowiązań wynikających z zawartej z ŁSM umowy, nadal wykladało środki publiczne na utrzymanie nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Jednocześnie, w oparciu o opisany wyżej prawidłowy stan faktyczny i prawny, mając na uwadze wyrażaną w komunikacie przez Zarząd ŁSM troskę o stan sanitarny tzw. „strzelnicy”, w załączeniu do niniejszego oświadczenia **przesyłam Zarządowi ŁSM umowę o nieodpłatne użytkowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych zlokalizowanych na terenie działki 12230/1 i wzywam do jej podpisania w terminie 3 dni od otrzymania ww. pisma na dowód, iż deklaracje Zarządu ŁSM w tym zakresie to nie tylko puste słowa.**

PREZYDENT MIASTA


dr Mariusz Chrzanowski