

projekt

Uchwała nr Rady Miasta Poręba z dnia

w sprawie ustalenia kierunków działania Burmistrza Miasta Poręba

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153)

Rada Miasta Poręba uchwala, co następuje

§ 1.

Ustala się poniższe kierunki działań Burmistrza Miasta Poręba w odniesieniu do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym (były biurowiec FUM Poręba) położonej w gminie Poręba, obręb Poręba, oznaczonej na karcie mapy 25 jako działka ewidencyjna nr 9891/9 o powierzchni 0,4013 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00051210/9:

1. Wystąpienie do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z wnioskiem o wyrażenie zgody na zwolnienie nieruchomości spod zajęcia hipotecznego;
2. Opracowanie koncepcji albo programu funkcjonalno-użytkowego wykorzystania budynku biurowca na potrzeby publiczne, tj. nowej siedziby Urzędu Miasta Poręba i gminnych jednostek organizacyjnych, organizacji pozarządowych, innych podmiotów publicznych oraz mieszkań komunalnych.
3. Przeprowadzenie analizy opłacalności inwestycji w remont budynku w powiązaniu z opracowaną koncepcją;
4. Ustalenie możliwych źródeł finansowania przedsięwzięcia.
5. Przedstawienie Radzie Miasta Poręba raportu z realizacji powyższych wskazań.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Poręba

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Dawny biurowiec Fabryki Urządzeń Mechanicznych (FUM) w Porębie to 8-kondygnacyjny budynek z podpiwniczeniem, który od 2004 roku pozostaje nieużytkowany. Budynek znajduje się w strategicznej lokalizacji miasta, z dogodnym dostępem do głównych arterii komunikacyjnych, co czyni go idealnym miejscem dla nowoczesnych funkcji administracyjnych, gospodarczych i społecznych. Budynek wymaga generalnego remontu.

Przeniesienie siedziby Urzędu Miasta Poręba do zmodernizowanego biurowca to strategiczny krok w kierunku zwiększenia efektywności administracji, poprawy jakości obsługi mieszkańców oraz lepszego wykorzystania miejskiej infrastruktury. Znajdą się w nim elementy systemu obsługi mieszkańców, które w budynku obecnie zajmowanym przez Urząd Miasta Poręba są niemożliwe do zorganizowania z uwagi na uwarunkowania techniczne; tyczy się to w szczególności punktu obsługi interesanta, biur poszczególnych wydziałów, sali narad, archiwum oraz zaplecza socjalne dla pracowników. Całość zostanie wyposażona w nowoczesne systemy informatyczne, zapewniające szybszy obieg dokumentów i bardziej efektywną komunikację wewnętrzną. Dzięki lokalizacji w biurowcu FUM urząd zyska lepszy dostęp do przestrzeni wspólnych budynku - takich jak sala konferencyjna, recepcja czy kawiarenka - co sprzyjać będzie otwartości instytucji i integracji z innymi podmiotami obecnymi w obiekcie. Zaletą będzie również większa dostępność dla osób z niepełnosprawnościami - nowy budynek będzie wyposażony w windę oraz podjazdy, których brakuje w obecnych obiektach administracyjnych.

Włączenie Urzędu Miasta w wielofunkcyjny kompleks stworzy zupełnie nową jakość w życiu publicznym Poręby. Będzie to również symbol otwartości, współpracy i nowoczesnego podejścia do zarządzania miastem. Przeniesienie urzędu do biurowca FUM to zatem nie tylko zmiana lokalizacji, ale przede wszystkim impuls do dalszego rozwoju i odnowy miejskiej tkanki Poręby.

Utworzenie przestrzeni dla organizacji pozarządowych (NGO) w zrewitalizowanym biurowcu jest strategicznie uzasadnionym działaniem, które wspiera rozwój lokalnego ekosystemu społecznego oraz wzmacnia potencjał współpracy pomiędzy mieszkańcami, samorządem i trzecim sektorem. NGO odgrywają kluczową rolę w aktywizacji społecznej, organizacji inicjatyw obywatelskich, działaniach pomocowych oraz promowaniu edukacji obywatelskiej, kultury i integracji międzypokoleniowej. Ich obecność w jednym, nowoczesnym i dostępnym miejscu pozwoli zintegrować rozproszone działania oraz ułatwi współpracę z innymi użytkownikami budynku, takimi jak Urząd Miasta, strefa coworkingowa czy inkubator przedsiębiorczości.

Lokalizacja siedzib NGO w budynku umożliwi organizacjom dostęp do odpowiedniego zaplecza biurowego, sal spotkań i szkoleń, co jest często barierą w ich codziennej działalności. Tego rodzaju wsparcie przyczyni się do profesjonalizacji ich działań, zwiększy ich widoczność w społeczności lokalnej oraz ułatwi pozyskiwanie grantów i współpracę z partnerami publicznymi i prywatnymi. Co więcej, obecność NGO w biurowcu wspiera realizację polityk lokalnych w zakresie partycypacji obywatelskiej, integracji społecznej oraz budowania spójności społecznej na poziomie miasta.

Budynek, jako przestrzeń wielofunkcyjna ma w założeniu stać się miejscem dialogu, współdziałania i rozwoju wspólnoty lokalnej. Przestrzeń dla NGO będą sprzyjać wymianie

doświadczeń, współorganizacji projektów miejskich oraz lepszemu reagowaniu na lokalne potrzeby społeczne. To działanie nie tylko ożywi budynek, ale także wzmocni fundamenty społeczeństwa obywatelskiego w Porębie.

Istotne będzie także zapewnienie obecności instytucji wspierających konkurencyjność i innowacyjność lokalnych przedsiębiorców - np. punktów Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, operatorów funduszy dla MSP czy centrów transferu technologii. Uzupełnieniem tej struktury mogą być podmioty zajmujące się informatyzacją usług publicznych, w tym wsparciem dla gmin we wdrażaniu e-usług, cyfryzacji urzędów i cyberbezpieczeństwa.

Do rozważenia jest także umiejscowienie w budynku mieszkań komunalnych oraz lokali dla potrzeb szeroko rozumianej pomocy społecznej (w tym mieszkań chronionych), które stanowiąc będą odpowiedź na lokalne potrzeby mieszkaniowe, szczególnie dla osób o niższych dochodach oraz w sytuacjach kryzysowych. Połączenie funkcji mieszkaniowej i instytucjonalnej umożliwi efektywne wykorzystanie przestrzeni, zapewniając jednocześnie bliskość do usług publicznych, wsparcia społecznego oraz instytucji rozwojowych. Takie podejście wpisuje się w model miasta zintegrowanego i solidarnego, w którym mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do narzędzi wspierających ich aktywność zawodową, edukacyjną i społeczną.

Podsumowując tę część wskazać należy na to, że rewitalizacja i adaptacja biurowca FUM to inwestycja o strategicznym znaczeniu dla Poręby. Obiekt, mimo wieloletniego nieużytkowania, zachował funkcjonalną strukturę umożliwiającą jego modernizację. Proponowane rozwiązania pozwolą stworzyć nowoczesne, wielofunkcyjne centrum administracyjno-biznesowe, które znacząco podniesie jakość życia mieszkańców i wzmocni potencjał gospodarczy miasta. Projekt ten stanowi przykład efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Nie można tracić z pola widzenia kwestii finansowych. Opisane wyżej zamierzenie ma charakter strategiczny dla rozwoju Miasta Poręba i wymagać będzie zabezpieczenia finansowego o wielomilionowej wartości. Konieczna jest zatem uprzednia analiza zamierzenia w kontekście możliwości budżetowych Miasta oraz pozabudżetowych źródeł finansowania.

W zakresie spraw formalnoprawnych wskazać należy na to, że Gmina Poręba stała się właścicielem budynku na mocy nieobowiązującego już przepisu art. 179 k.c. tj. wskutek zrzeczenia się jego własności przez ówczesnych właścicieli. Gmina nie miała możliwości prawnej odmowy przejęcia własności budynku. Wyjaśnić należy, że przywołany przepis obowiązywał do 15 lipca 2006 r. i stanowił, że właściciel mógł wyzbyć się własności nieruchomości przez to, że jej się zrzekł. Zrzeczenie się wymagało formy aktu notarialnego. Nieruchomość, której właściciel się zrzekł, stawała się własnością gminy, na obszarze której nieruchomość była położona. Gmina ponosiła odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia, ograniczoną do wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela. Przepis art. 179 k.c. został wyeliminowany z obrotu prawnego na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., sygn. akt K 9/04. Aktualnie właścicielem działki jest Skarb Państwa, a Miasto Poręba jej użytkownikiem wieczystym. Właścicielem budynku biurowca jest Miasto Poręba.

Własność budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu w dacie jego przejmowania były (i pozostają) obciążone hipoteką przymusową na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, przy czym – co istotne – Gmina Poręba nie jest dłużnikiem Zakładu. Wskutek

przejęcia własności budynku jest jedynie odpowiedzialna hipotecznie, tj. musi znosić ewentualną egzekucję z tego budynku. Zakład Ubezpieczeń Społecznych od wielu lat nie podejmował w sprawie żadnych czynności egzekucyjnych. Aktualna wartość hipoteki to kwota 2.415.024,44 zł. Aktualna wartość budynku jest ujemna (– 1.097.132 zł). Przywrócenie budynkowi jakiegokolwiek wartości rynkowej wymaga nakładów w kwocie nie mniejszej niż 8.714.723,66 zł wedle ustaleń operatu szacunkowego sporządzonego w roku 2024.

Czynienie inwestycji ze środków publicznych o wielomilionowej wartości wymaga uprzedniego uregulowania stanu formalno-prawnego budynku w kontekście obciążającego go zadłużenia hipotecznego. W tym zakresie kluczowa jest decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o zwolnieniu budynku spod zabezpieczenia hipotecznego. Bez tego dokonywanie jakichkolwiek nakładów na budynek (prócz jego zabezpieczenia) byłoby wyłącznie marnotrawstwem środków publicznych, albowiem budynek wskutek czynionych inwestycji zyskałby na atrakcyjności, a wierzyciel hipoteczny mógłby podjąć próbę jego sprzedaży i zaspokojenia się z hipoteki. Stąd też pierwszym krokiem powinno być zwolnienie budynku spod hipoteki, co wymaga zgody Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Dalsze kroki uzależnione są od pozytywnej reakcji Zakładu.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2) ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie o kierunkach działania wójta oraz przyjmowanie sprawozdań z jego działalności. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy stanowi upoważnienie do wydawania aktów kierunkowych, wskazujących cele, priorytety działania wójta. Stanowione na podstawie tego upoważnienia uchwały mogą określać ogólnie strategię działania wójta, wskazywać hierarchię priorytetów w zakresie realizacji celów i zadań mieszczących się w zadaniach gminy.