



Piaseczno dn. 24.08.2026r.

Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego
Ul. Chyliczkowska 14
05-500 Piaseczno
INTERPELACJA

Radnych Rady Powiatu Piaseczyńskiego

w sprawie Ośrodka „Wisła” / Planeta Zalesie w Zalesiu Górnym

Dotyczy: Weryfikacji stanu faktycznego, historii gospodarowania nieruchomością, nakładów inwestycyjnych, rozliczeń finansowych, stanu prawnego obiektów oraz sposobu wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład Ośrodka „Wisła”, obecnie funkcjonującego jako Planeta Zalesie w Zalesiu Górnym.
Uzasadnienie

W związku z publiczną dyskusją dotyczącą funkcjonowania Ośrodka „Wisła” w Zalesiu Górnym, w tym sposobu gospodarowania nieruchomością, wysokości czynszu dzierżawnego, ponoszonych nakładów inwestycyjnych, stanu technicznego obiektów oraz zakresu odpowiedzialności poszczególnych podmiotów korzystających z nieruchomości, zwracamy się o przedstawienie pełnych, rzetelnych i możliwych do zweryfikowania informacji.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi majątek publiczny, dlatego sposób jej wykorzystania, udostępniania oraz rozliczania powinien być przejrzysty i podlegać kontroli w zakresie przewidzianym obowiązującymi przepisami prawa.

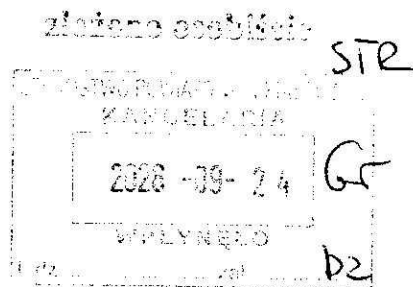
Celem niniejszej interpelacji nie jest przesądzanie odpowiedzialności obecnego ani poprzednich dzierżawców, lecz ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego, prawnego i finansowego nieruchomości na podstawie dokumentów pozostających w dyspozycji Powiatu Piaseczyńskiego.

W związku z powyższym, na podstawie art. 21 ust. 9–13 ustawy o samorządzie powiatowym, zwracamy się do Starosty Piaseczyńskiego o udzielenie szczegółowych odpowiedzi na poniższe pytania oraz udostępnienie dokumentów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów o ochronie informacji prawnie chronionych.

1\ Stan nieruchomości w chwili przekazania obecnemu dzierżawcy w 2017 r.

Z dostępnych publicznie informacji wynika, że w momencie przejęcia terenu przez obecnego dzierżawcę nieruchomość mogła znajdować się w stanie wymagającym znacznych prac remontowych i porządkowych.

W celu ustalenia rzeczywistego stanu nieruchomości na dzień przekazania jej dzierżawcy w 2017 r. wnosimy o przedstawienie:



* Protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przy przekazaniu nieruchomości obecnemu dzierżawcy.

* Dokumentacji fotograficznej wykonanej przed przekazaniem nieruchomości i w związku z jej przekazaniem, jeżeli została sporządzona.

* Wykazu wszystkich budynków, budowli, urządzeń i elementów infrastruktury przekazanych dzierżawcy wraz z informacją o ich stanie technicznym.

* Informacji o stwierdzonych wówczas uszkodzeniach, brakach, zaległych remontach i innych wymagających interwencji elementach majątku.

* Informacji, czy przy przekazaniu nieruchomości sporządzono wycenę stanu technicznego lub inne dokumenty określające zakres koniecznych prac.

Prosimy o wskazanie, które z wymienionych dokumentów znajdują się w zasobach Powiatu oraz o udostępnienie ich kopii w zakresie dopuszczalnym prawem.

2\. Historia nieruchomości i umów dzierżawy od 1979 r.

W celu odtworzenia historii gospodarowania nieruchomością oraz ustalenia zakresu obowiązków poszczególnych podmiotów wnosimy o przedstawienie:

* Wykazu wszystkich podmiotów, które od 1979 r. były dzierżawcami, użytkownikami lub innymi podmiotami uprawnionymi do korzystania z nieruchomości.

* Okresów obowiązywania poszczególnych umów oraz informacji o ewentualnych aneksach, przedłużeniach i zmianach warunków dzierżawy.

* Zakresu obowiązków inwestycyjnych, remontowych, utrzymaniowych i eksploatacyjnych określonych w poszczególnych umowach.

* Informacji o kontrolach przeprowadzanych przez właściciela nieruchomości w trakcie obowiązywania kolejnych umów.

* Informacji o stwierdzonych naruszeniach umów, wezwaniach do ich wykonania, naliczonych karach, roszczeniach lub innych działaniach podejmowanych przez Powiat.

* Informacji o sposobie przekazania nieruchomości między kolejnymi użytkownikami i dzierżawcami, w szczególności o dokumentach dotyczących stanu obiektów i infrastruktury.

Wnosimy również o przedstawienie informacji pozwalających ustalić, które obowiązki były przypisane poszczególnym podmiotom w poszczególnych okresach oraz jakie dokumenty potwierdzają ich wykonanie.

3\. Wysokość czynszu dzierżawnego i mechanizm waloryzacji

W przestrzeni publicznej pojawiały się informacje dotyczące wysokości czynszu dzierżawnego uiszczanego przez obecnego dzierżawcę. W celu zweryfikowania tych

informacji i oceny prawidłowości gospodarowania mieniem powiatu wnosimy o przedstawienie:

- * Wysokości czynszu dzierżawnego określonego w umowie zawartej w 2017 r., z podaniem kwoty netto i brutto, jeżeli ma zastosowanie.
- * Obowiązującej w 2026 r. wysokości czynszu, z podaniem podstawy jej ustalenia.
- * Mechanizmu waloryzacji czynszu, w tym wskaźnika, terminów oraz zasad jego stosowania.
- * Zestawienia wysokości czynszu w poszczególnych latach od 2017 do 2026 r.
- * Informacji o wszystkich zmianach wysokości czynszu oraz podstawach ich wprowadzenia.
- * Informacji o ewentualnych ulgach, odroczeniach, zwolnieniach, kompensatach lub innych zmianach obciążeń dzierżawcy, jeżeli takie rozwiązania zostały zastosowane.
- * Łącznej kwoty należności z tytułu czynszu za okres 2017–2026 oraz kwot faktycznie wpłaconych do budżetu Powiatu.
- * Informacji o występujących zaległościach czynszowych, sposobie ich rozliczenia oraz działaniach podejmowanych w przypadku nieterminowych płatności.

Prosimy o przedstawienie danych w formie tabelarycznej, z podaniem okresu, wysokości należności, wpłat i ewentualnych zaległości.

4\ Gospodarka gruntami Lasów Państwowych

Z posiadanych informacji wynika, że Powiat Piaseczyński dzierżawi od Lasów Państwowych około 31 ha gruntów leśnych, które mogą być wykorzystywane w związku z funkcjonowaniem ośrodka.

W związku z tym wnosimy o przedstawienie:

- * Dokładnej powierzchni gruntów dzierżawionych od Lasów Państwowych, wraz z wykazem działek lub innym sposobem identyfikacji nieruchomości.
- * Obowiązującej wysokości czynszu płaconego przez Powiat Lasom Państwowym w 2026 r.
- * Zestawienia kosztów ponoszonych przez Powiat z tytułu dzierżawy tych gruntów w latach 2017–2026.
- * Łącznych przychodów uzyskanych przez Powiat w związku z udostępnianiem lub wykorzystywaniem tych gruntów przez obecnego dzierżawcę, o ile takie przychody występują.

* Informacji o zasadach rozliczeń pomiędzy Powiatem a obecnym dzierżawcą w zakresie gruntów Lasów Państwowych.

* Kopii lub wykazu umów, porozumień i innych dokumentów regulujących sposób korzystania z tych gruntów, z uwzględnieniem przepisów dotyczących informacji prawnie chronionych.

Prosimy o wskazanie, czy sposób rozliczania gruntów zapewnia Powiatowi pełną wiedzę o ponoszonych kosztach i uzyskiwanych przychodach.

5\ Nakłady inwestycyjne, remonty i infrastruktura basenowa

W związku z informacjami o przeprowadzonych remontach i modernizacjach obiektów ośrodka, w tym basenu i budynków towarzyszących, wnosimy o przedstawienie pełnej dokumentacji dotyczącej tych prac.

W szczególności prosimy o:

- * Wykaz wszystkich remontów, modernizacji i inwestycji wykonanych przez obecnego dzierżawcę od 2017 r.
- * Wartość poszczególnych prac, wraz ze wskazaniem źródeł finansowania.
- * Informację, które prace zostały wykonane za zgodą właściciela nieruchomości oraz na podstawie jakich dokumentów.
- * Informację o zasadach rozliczania nakładów poniesionych przez dzierżawcę, w tym o ewentualnych zasadach ich zaliczania na poczet czynszu lub innych należności.
- * Kopie protokołów odbioru wykonanych prac oraz dokumentów potwierdzających ich zakres i wartość.
- * Dokumentację techniczną, zgłoszenia, pozwolenia, decyzje administracyjne lub inne dokumenty wymagane w związku z wykonanymi pracami, w zakresie, w jakim podlegają udostępnieniu.
- * Informację o kontrolach przeprowadzonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w związku z remontami i modernizacjami obiektów.
- * Informację o dokumentach potwierdzających dopuszczenie obiektów do użytkowania, jeżeli były wymagane.

Wnosimy o rozdzielenie informacji dotyczących faktycznego wykonania prac od informacji o ich formalnym odbiorze, legalności i rozliczeniu finansowym.

6\ Status prawny obiektów i dokumentacja budowlana

W związku z możliwością występowania na terenie ośrodka obiektów wzniesionych lub przebudowanych w różnych okresach, wnosimy o przedstawienie informacji dotyczących ich statusu prawnego i dokumentacji budowlanej.

Prosimy o wyjaśnienie:

- * Które budynki, budowle i inne obiekty istniały na nieruchomości przed 2017 r.
- * Jaki był status prawny tych obiektów w chwili zawarcia umowy z obecnym dzierżawcą.
- * Czy Powiat posiada dokumentację budowlaną dotyczącą obiektów istniejących przed 2017 r.
- * Czy przy przekazaniu nieruchomości obecnemu dzierżawcy przekazano kompletną dokumentację budowlaną znajdującą się w zasobach Powiatu.
- * Czy w okresie od 2017 r. prowadzono postępowania administracyjne dotyczące legalności obiektów, ich użytkowania, remontów lub przebudowy.
- * Czy w związku z tymi postępowaniami wydawano decyzje, zalecenia lub inne rozstrzygnięcia organów nadzoru budowlanego.
- * Jakie działania podjął Powiat w przypadku stwierdzenia braków w dokumentacji lub niezgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym obiektów.

Prosimy o przedstawienie informacji o stanie prawnym obiektów na podstawie posiadanych dokumentów, bez przesadzania odpowiedzialności któregośkolwiek podmiotu przed zakończeniem stosownych ustaleń.

7\ Infrastruktura komunikacyjna, gastronomia i pomosty

Wnosimy o przedstawienie dokumentacji dotyczącej infrastruktury powstałej, przebudowanej lub zmodernizowanej w związku z funkcjonowaniem ośrodka, w szczególności:

- * Mapy lub wykazu alejek, ciągów komunikacyjnych i innych elementów infrastruktury istniejących przed 2017 r. oraz wykonanych lub sfinansowanych po 2017 r.
- * Informacji o zasadach finansowania i własności nowo powstałej infrastruktury.
- * Informacji o punktach gastronomicznych działających na terenie ośrodka, w zakresie, w jakim Powiat posiada dokumentację dotyczącą ich funkcjonowania.
- * Informacji o wymaganych zgłoszeniach, odbiorach lub innych dokumentach związanych z działalnością gastronomiczną, w zakresie właściwości i dokumentacji posiadanej przez Powiat.

* Informacji o modernizacji pomostów oraz zakupie sprzętu wodnego, w tym kajaków i rowerów wodnych, po 2017 r.

* Wykazu nakładów poniesionych przez Powiat oraz przez dzierżawcę na infrastrukturę komunikacyjną, gastronomiczną i wodną, z podaniem ich wartości i podstawy finansowania.

8\ Pomiary hałasu i działania Straży Miejskiej / właściwych służb w latach 2024–2026

W związku z publicznie zgłaszanymi uwagami dotyczącymi uciążliwości dźwiękowych związanych z funkcjonowaniem ośrodka wnosimy o przedstawienie informacji dotyczących podejmowanych działań kontrolnych.

Prosimy o:

* Informację o liczbie zgłoszeń i interwencji dotyczących działalności ośrodka w latach 2024–2026, w zakresie danych znajdujących się w dyspozycji Powiatu.

* Zestawienie działań podejmowanych przez Powiat oraz inne właściwe organy w związku ze zgłoszeniami dotyczącymi hałasu.

* Informację o stwierdzonych naruszeniach przepisów oraz zastosowanych środkach, jeżeli takie naruszenia zostały stwierdzone.

* Kopie lub zestawienie wyników pomiarów hałasu wykonanych na zlecenie Powiatu, wraz z informacją o dacie, lokalizacji punktów pomiarowych, metodologii i warunkach przeprowadzenia pomiarów.

* Informację o ewentualnych zaleceniach lub decyzjach wydanych w związku z wynikami pomiarów.

Jeżeli część dokumentacji znajduje się w posiadaniu innych organów, prosimy o wskazanie właściwego organu oraz zakresu dokumentacji, który nie jest dostępny w zasobach Powiatu.

9\ Kompleksowe rozliczenie gospodarowania nieruchomością

W celu uzyskania pełnego obrazu sposobu gospodarowania nieruchomością wnosimy o przedstawienie zestawienia za okres od 2017 r. do 2026 r., obejmującego:

* Wszystkie przychody Powiatu związane z nieruchomością, w szczególności czynsz dzierżawny i inne należności.

* Wszystkie koszty poniesione przez Powiat w związku z nieruchomością, w tym koszty remontów, utrzymania, dzierżawy gruntów i innych zobowiązań.

* Nakłady inwestycyjne poniesione przez Powiat oraz nakłady wykazane przez obecnego dzierżawcę.

* Informację o sposobie rozliczenia nakładów dzierżawcy z właścicielem nieruchomości.

* Wyniki kontroli i audytów przeprowadzonych w związku z gospodarowaniem nieruchomością.

* Informację o występujących roszczeniach, sporach lub postępowaniach związanych z wykonywaniem umów dzierżawy, w zakresie dopuszczalnym prawem.

Prosimy o przedstawienie danych w sposób umożliwiający porównanie poszczególnych lat oraz ocenę zmian w sposobie gospodarowania majątkiem powiatu.

10\ Wnioski końcowe

Zwracamy się o udzielenie odpowiedzi na wszystkie pytania zawarte w niniejszej interpelacji w sposób konkretny, z podaniem dat, kwot, podstaw prawnych i wskazaniem dokumentów źródłowych.

W przypadku braku określonej dokumentacji prosimy o jednoznaczne wskazanie tego faktu, wraz z informacją, czy dokumentacja była sporządzana, przechowywana lub przekazywana innym podmiotom.

Wnosimy również o wskazanie, które z przedstawionych dokumentów mogą zostać udostępnione radnym w formie elektronicznej, a które wymagają wglądu w siedzibie właściwego organu lub udostępnienia po anonimizacji danych chronionych prawem.

Celem interpelacji jest zapewnienie przejrzystości gospodarowania majątkiem publicznym, ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz umożliwienie radnym i mieszkańcom uzyskania rzetelnych informacji o sposobie wykonywania obowiązków przez Powiat Piaseczyński.

Prosimy o udzielenie odpowiedzi w ustawowym terminie oraz o przekazanie dokumentacji w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa.

Podpisy radnych:

1. Katarzyna Pogrocka
2. Marek Wencuszek
3. Grzegorz Górecki
4. Sylwia Dąbek
5. Jęży Wojdło
6. Robert Lichelt
7. Reneta Minosław
8. Bogdan Butruk
9. Tomasz Zareba