

URZĄD MIASTA CZELADŹ  
06. 08. 2018  
Wpł. 10324 B-PO  
L.dz.  
Ilość załączników  
Podpis. KU

Czeladź, 02.08.2018r.

Kamil Kowalik  
Radny Rady Miejskiej w Czeladzi  
ul. Szpitalna 30a/4  
41-250 Czeladź

Burmistrz Miasta Czeladź  
Zbigniew Szaleniec

## INTERPELACJA

Na podstawie §29 Statutu Miasta Czeladź proszę o wyjaśnienie wątpliwości dotyczących zbyt niskiej wyceny nieruchomości położonych przy ul. Gdańskiej o łącznej powierzchni 12,2841 ha, (BK-GN.6840.8.2017), wyrażonych przez pełnomocnika spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. radcy prawnego Pauliny Skłodowskiej. Proszę również o odpowiedź na pytanie, czy nabywcą ww. działek będzie firma Panattoni Europe?

  
.....  
/ Kamil Kowalik /

Warszawa, dnia 26 lipca 2018 roku

**Paulina Skłodowska**  
radca prawny  
adres do korespondencji:  
ul. Klemensiewicza 5a/55  
01 – 318 Warszawa

**Urząd Miasta Czeladź**  
ul. Katowicka 45  
41 – 250 Czeladź

*Szanowny Panie Burmistrzu,*

Działając w imieniu i na rzecz mojego Mocodawcy – spółki MLP Czeladź sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie (kopia pełnomocnictwa w załączeniu), zainteresowanego nabyciem nieruchomości położonej w Czeladzi przy ul. Gdańskiej, w związku z opublikowaniem w Biuletynie Informacji Publicznej ogłoszenia o I przetargu ustnym nieograniczonym na nieruchomości gruntowe położone w Czeladzi przy ulicy Gdańskiej, o łącznej powierzchni 12,2841 ha, zapisane w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Będzinie, oznaczone numerami działek: nr 81 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,1973 ha, KW KA1B/00046488/1, nr 57/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,2375 ha, KW KA1B/00018012/9, nr 61/2 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,0742 ha, KW KA1B/00054513/5, nr 102/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,2264 ha, KW KA1B/00056593/3, nr 88/2 arkusz mapy 23, o powierzchni 1,1411 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 137/4 arkusz mapy 25, o powierzchni 2,7891 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 136/2 arkusz mapy 25, o powierzchni 1,6169 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 134/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 1,4025 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 135/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,8110 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 132/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,5046 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 133/2 arkusz mapy 25, o powierzchni 1,9536 ha, KW KA1B/00011937/0, nr 83/10 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,1182 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 83/12 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,1175 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 64/10 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,2321 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 45/5 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,1669 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 46/10 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,1207 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 46/13 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,2557 ha, KW KA1B/00019391/6, nr 71/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,2350 ha, KW KA1B/00055610/2, nr 87/3 arkusz mapy 25, o powierzchni 0,0838 ha, KW KA1B/00055610/2,

symbol użytków z ewidencji gruntów: RIIIa, RIIIb, RIVa,

(dalej „Nieruchomość”), wskazuje na następujące błędy operatów szacunkowych sporządzonych dla wyceny Nieruchomości na potrzeby ogłoszonego przetargu.

Podstawowym błędem, dyskwalifikującym operat szacunkowy jako mogący stanowić podstawę ustalenia ceny wywoławczej Nieruchomości jest niewłaściwy dobór nieruchomości porównywanych z Nieruchomością będącą przedmiotem wyceny. Przy wycenie nie zostały bowiem w ogóle wzięte pod uwagę nieruchomości położone w sąsiedztwie Nieruchomości. Do porównania wybrano wyłącznie nieruchomości położone w znacznej odległości od Nieruchomości, podczas gdy jednym z elementów mających wpływ na cenę nieruchomości jest jej lokalizacja, w szczególności gdy wycenie poddawany

jest grunt przeznaczony pod zabudowę związaną z usługami. Cena za metr kwadratowy takich nieruchomości może zmieniać się znacznie na przestrzeni kilku kilometrów, a co dopiero kilkudziesięciu kilometrów. Ceny nieruchomości położone na dwóch skrajnych krańcach gminy mogą różnić się znacznie z uwagi na to w jakim sąsiedztwie są położone, im bliżej atrakcyjnego rynku popytu na konkretne usługi tym cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową jest wyższa.

Z treści przesłanych operatów wynika, że działki przyjęte do porównania na potrzeby wyceny Nieruchomości położone są w znacznej odległości, nawet kilkudziesięciu kilometrów od Nieruchomości, podczas gdy nie została wzięta pod uwagę (do wyceny) działka znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości, po drugiej stronie drogi krajowej 94DK, a mianowicie nieruchomość gruntowa o numerach ewidencyjnych od 9 do 78 AM9 obręb Czeladź o obszarze 15,2946 ha. Jest to nieruchomość o zbliżonych parametrach i identycznym przeznaczeniu, a zatem jest najbardziej miarodajna dla dokonania wyceny. Podczas gdy transakcja sprzedaży tej nieruchomości została całkowicie pominięta.

Błędem operatu było również wzięcie do wyceny transakcji sprzedaży nieruchomości położonej w Czeladzi o powierzchni 59874 m<sup>2</sup>, z listopada 2016 roku (str. 15 poz. 5 operatu numer repertorium 09-4/03/18), której przedmiotem była działka bez dostępu do drogi publicznej, położona niejako w środku działek będących przedmiotem własności osób prywatnych, bez możliwości samodzielnego (bez ustanowienia odpowiednich służebności) korzystania z niej. Powyższa transakcja nie była przeprowadzona po cenach rynkowych, ale po cenach zdecydowanie niższych, z uwagi na niewielką atrakcyjność tej nieruchomości.

Powyższe stawia pod znakiem zapytania poprawność sporządzonych operatów a tym samym całą wycenę co ma bezpośrednie przełożenie na przetarg i **w sposób rażąco narusza standardy wyceny.**

Należy również zaznaczyć, że zazwyczaj do wyceny przyjmuje się transakcje sprzedaży za okres maksymalnie dwuletni, z uwagi na rosnące w dość dużym tempie ceny sprzedaży nieruchomości. W doręczonych mi operatach rzeczoznawca wziął pod uwagę transakcje z roku 2015, co poddaje pod wątpliwość czy cena ustalona na podstawie operatów jest rzeczywiście ceną rynkową, tj. ceną za jaką można byłoby nabyć Nieruchomości w obrocie pomiędzy podmiotami prywatnymi.

Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż cena Nieruchomości ustalona na podstawie operatów szacunkowych, których kopię otrzymałam jest rażąco niższa, niż cena rynkowa tego typu nieruchomości położonych w Czeladzi (o ponad połowę niższa niż cena sprzedaży nieruchomości gruntowej o numerach ewidencyjnych od 9 do 78 AM9 obręb Czeladź, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości). Istnieje zatem obawa, że może dojść do unieważnienia przetargu, z uwagi na sprzedaż Nieruchomości poniżej ich rzeczywistej wartości, a nie jest to w interesie ani Gminy ani tym bardziej podmiotów zainteresowanych ich nabyciem w drodze przetargu, do tego **zaniża w sposób istotny potencjalne przychody Gminy.**

Sprzedaż nieruchomości przez Gminę poniżej jej wartości rynkowej może stanowić naruszenie dyscypliny finansów publicznych, **z uwagi na rozporządzenie mieniem Gminy poniżej jego wartości i tym samym uszczuplenie wpływów do budżetu Gminy.**

Ponadto, należy podnieść, że w operacie szacunkowym (ale także w treści ogłoszenia o przetargu Nieruchomości) nie została podana (wskazana) **uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi, na podstawie której Nieruchomości zostały przekazane do sprzedaży, która powinna zostać podjęta zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w związku z czym**

istnieją uzasadnione podstawy przyjęcia, że brak jest podstawy prawnej do prowadzenia przetargu.

Wobec powyższego wzywam do usunięcia rażącego naruszenia prawa poprzez ponowne dokonanie wyceny Nieruchomości na potrzeby przetargu, z uwagi na fakt, iż podana cena jest rażąco niższa niż cena rynkowa tego typu nieruchomości położonych w Czeladzi, co może skutkować unieważnieniem przetargu.

*Paulina Skłodowska*

**Paulina Skłodowska**  
**radca prawny**

Do wiadomości:  
- Regionalna Izba Obrachunkowa w Katowicach