

**Sz.P.
Kamil Kowalik
Radny Rady Miejskiej
w Czeladzi**

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie działek w rejonie Rojcy uprzejmie informuję, że wprowadziłem kilkakrotnie pytań Pan o ceny działek sprzedawanych w okolicy „ROJCE” jednak wobec użycia nieprecyzyjnego określenia dla położenia działek prosiłem Pana o doprecyzowanie wniosku po to by uniknąć nieporozumień przy udzielaniu odpowiedzi.

Nazwa „ROJCE” – to nazwa historyczna nie ujęta w Państwowym Rejestrze Nazw Geograficznych.

W uchylonym planie miejscowym podjętym Uchwałą Nr LXV/1138/2010 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 31 stycznia 2008 roku posłużono się nazwą „ROJCE” dla określenia terenu zlokalizowanego w Czeladzi:

- od strony południowej – droga krajowa DK 94 do granicy administracyjnej miasta Będzina,
- od strony północnej – granica administracyjna miasta Będzina,
- od strony zachodniej – ul. Grodziecka i droga zbiorcza (oznaczona na rysunku studium),
- od strony wschodniej – działka nr 1 k. m. 10.

Jak widać teren ten nie obejmuje nieruchomości położonych przy ul. Będzińskiej, będących przedmiotem sprzedaży na rzecz MLP.

Wobec tak nieprecyzyjnego zapytania udzielone przez Nas odpowiedzi mogły nie być dla Pana satysfakcjonujące.

Sprzedaż nieruchomości na rzecz MLP Czeladź Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie położonych przy ul. Będzińskiej nastąpiła z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:

1. ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (tj.Dz.U. z 2017r.poz.1875)

- art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a

oraz

2. ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tj.Dz.U. z 2016r. poz.2147 ze zm.)

- art. 37 ust.1;

- art. 35 ust.1 i 2 pkt. 6,

- art. 67 ust.1 (w związku z art. 156.1., art. 150. ust.1 pkt1 i ust.2),

- art. 67 ust.2.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;

2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;

3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;

4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

Cena wywoławcza w pierwszym przetargu ustalona została na kwotę 5.000.000,00 zł (netto) w oparciu o operat szacunkowy z dnia 10 sierpnia 2015 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (rzeczoznawca nadał operatowi klauzulę stwierdzającą aktualność operatu szacunkowego na dzień 9 sierpnia 2016 r.).

Dokument sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, mający wartość dowodu, podlega ocenie w wyniku której stwierdzono, że operat:

- został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę,
- zawiera wymagane przepisami prawa elementy i treści,
- nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione aby dokument ten miał wartość dowodową.

Wartość rynkowa ustalona operatem szacunkowym nie odbiegała od cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku przy sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, znajdujących się w miejscowościach ościennych.

Cena wywoławcza w pierwszym przetargu ustalona została w wysokości wyższej niż wartość rynkowa nieruchomości.

Informacja o zamiarze zbycia nieruchomości podana została do publicznej wiadomości w dniu 29 stycznia 2016 r. przez ogłoszenie w „Gazecie Wyborczej” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Czeladź oraz na tablicy ogłoszeń. Wykaz nieruchomości poprzedzający przetarg podany był do publicznej wiadomości w dniach od 30 września 2015 r. do 20 października 2015 r.

Nadmieniam, że informacja o gruntach przeznaczonych do zbycia pod inwestycje kierowana jest do szerokiej grupy inwestorów. Przedmiotowy teren stanowił pole inwestycyjne nr 7 dla terenów inwestycyjnych umieszczonych na stronie <http://www.invest-in-silesia.pl> skierowanej do potencjalnych inwestorów.

Pomimo to nie odnotowaliśmy szczególnego zainteresowania inwestorów przedmiotowym terenem.

Pierwszy przetarg ustny nieograniczony na zbycie nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym w dniu 8 kwietnia 2016 r. z powodu braku oferentów.

Nabywca nieruchomości wyłoniony został w wyniku przeprowadzenia drugiego przetargu w dniu 27 września 2016r.

Cena wywoławcza w drugim przetargu ustalona została w wysokości 90% wartości rynkowej nieruchomości.

Nieruchomość sprzedana została za cenę **4.545.000,00** zł netto, co stanowi około 91% jej wartości rynkowej.

U podstaw sprzedaży nieruchomości leży fakt, że stanowiła ona zasób gminy, którym gospodaruje burmistrz, przeznaczona została do zbycia oraz zamiar uzyskania dochodów majątkowych zaplanowanych na rok budżetowy 2016.

Akt notarialny sprzedaży pomiędzy Gminą Czeladź a MLP zawarty został w dniu 4 listopada 2016 r. Sprzedaż działek sąsiednich, nie należących do Gminy Czeladź, nastąpiła po dacie zbycia nieruchomości przez Gminę tj. dnia 13 grudnia 2016 r.

Transakcja sprzedaży nie była wcześniej konsultowana z potencjalnym nabywcą nieruchomości.

O cenie wywoławczej nabywca mógł się dowiedzieć wyłącznie w dniu podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości tj w dniu 30 września 2015 r.

Niezasadnym jest porównywanie ceny sprzedaży nieruchomości pomiędzy Gminą a MLP do ceny sprzedaży nieruchomości pomiędzy „Innym Sprzedającym” a MLP ponieważ:

- zbyte nieruchomości mimo, że położone są obok nieruchomości Gminnych, nie są z nimi tożsame, posiadają inne cechy rynkowe, które mogły wpłynąć na inną wartość nieruchomości,
- cena nieruchomości nie musi odpowiadać wartości tej nieruchomości, może obejmować inne uwarunkowania,
- nie znamy warunków transakcji,
- nie posiadamy wiedzy, czy cena odpowiada wartości rynkowej nieruchomości.

Nie możemy odnieść się do ceny sprzedaży nieruchomości, stanowiących własność osób trzecich. Informacja o cenie jest częścią aktu notarialnego, który jest chroniony w systemie prawa w sposób komplementarny i jego treść nie może być ujawniana osobom postronnym, nie mającym interesu prawnego w pozyskaniu tej informacji (u podstaw ochrony leżą przepisy o notariacie, księgach wieczystych i prawa geodezyjnego).

Wobec powyższego ujawnienie treści aktu notarialnego, nawet Radnemu Rady Miejskiej w Czeladzi byłoby rażącym naruszeniem cytowanych wyżej przepisów prawa.

Prawdą, jest, że z chwilą powzięcia informacji o zainteresowaniu Inwestora ulokowaniem na gruntach gminnych inwestycji podjęto rozmowy z potencjalnym nabywcą dotyczące warunków realizacji inwestycji polegającej na budowie układu komunikacyjnego zgodnie z zapisami planu miejscowego. Rozmowy te zakończyły się podpisaniem Porozumienia, co miało charakter jawny i podane zostało do publicznej wiadomości. W rozmowach wielokrotnie podkreślano, że sprzedaż może nastąpić wyłącznie w drodze przetargowej a deklaracja, z strony MLP, podjęcia się na koszt własny budowy dróg, nie gwarantuje inwestorowi nabycia gruntu. Wszelkie ustalenia wynikające z zawartego Porozumienia z chwilą zbycia nieruchomości na rzecz innego inwestora miały stać się nieobowiązujące.

Wobec powyższego stawiana przez Pana teza czy jak Pan to nazwał nieoficjalna sugestia, że:

- Gmina poniosła stratę (w ustalonej przez Pana wysokości) w wyniku zbycia nieruchomości,
- sprzedaż spowodowała rażący uszczerbek w dochodach budżetu,
- transakcja była konsultowana przed przetargiem

jest nieuzasadniona i nie można się z nią zgodzić.

Burmistrz

mgr Zbigniew Szaleniec

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a