

Protokół Nr 81/24
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z 14 marca 2024 r.

Posiedzenie komisji odbyło się w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego Trzcianki, w godzinach od **15:00 do 16:15**.

W posiedzenie udział wzięli:

1. Członkowie komisji, zgodnie z załączoną listą obecności.
2. Pan Marcin Buśka – Kierownik Referatu Planowania i Gospodarki Nieruchomościami.

Ad 1) Otwarcie posiedzenia.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko powitała wszystkich członków komisji oraz Pana Marcina Buśkę na posiedzeniu.

Ad 2) Przedstawienie porządku posiedzenia.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko przedstawiła porządek posiedzenia.

Posiedzenie przebiegało według porządku:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przedstawienie porządku posiedzenia.
3. Zatwierdzenie protokołu Nr 80/24 z dnia 1 lutego 2024 r.
4. Kontrola sprzedaży nieruchomości gminnych w latach 2018-2021 z uwzględnieniem rzetelności, celowości i gospodarności.
5. Zamknięcie posiedzenia.

Ad 3) Zatwierdzenie protokołu Nr 80/24 z dnia 1 lutego 2024 r.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko zapytała, czy wpłynęły uwagi do protokołu.

Protokolant poinformował, że uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko poddała pod głosowanie protokół Nr 80/24 z dnia 1 lutego 2024 roku.

Protokół zatwierdzono w głosowaniu: **za – 6, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0.**

Ad 4) Kontrola sprzedaży nieruchomości gminnych w latach 2018-2021 z uwzględnieniem rzetelności, celowości i gospodarności.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko odczytała odpowiedź na wniosek z poprzedniego posiedzenia, a dotyczący ww. kontroli tematycznej – **Załącznik Nr 1** do protokołu. Kolejno odczytywała niektóre zapisy operatu szacunkowego, skupiając się na oznaczeniu, opisie nieruchomości (strona 6), celu wyceny (strona 4), oszacowaniu wartości. Zaznaczyła, że w operacie szacunkowym (wpływ 10.05.2021) jest zapis: „Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, działka nr 2152/1 przewidziana jest pod terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami”. Kolejno odczytała zapisy na stronie 10 i 11 operatu szacunkowego – średnia cena 1m² działki gruntu położonej w podobnej lokalizacji przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową kształtowała się w granicach około 41 zł. Maksymalną cenę odnotowano w III kwartale 2020 roku – 63,56 zł/m², najniższą cenę odnotowano w II kwartale 2020 roku i kształtowała się na poziomie 29,73 zł/m². Kolejno odczytała zapisy operatu szacunkowego, tj. strony 16-17. Przewodnicząca komisji wskazała, że czytając operat szacunkowy szuka informacji, że jest to działka rolna i nie może tego znaleźć. Kolejno odczytała treść zaświadczenia sygn. akt RPN.6727.83.2021 z dnia 14 kwietnia 2021 r. końcowym dokumentem dołączonym do operatu był złożony wniosek o sprzedaż działki 2152/1. Następnie przewodnicząca odczytała protokół z przeprowadzonego I przetargu ustnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy

Trzcianka z dnia 22.09.2021 r. Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko dodał, że jeśli chodzi o tę działkę to w dniu 29.08.2029 roku została podjęta uchwała w sprawie zbycia rolnej na terenie miasta Trzcianki, zanim ta uchwała została podjęta, to dnia 27 sierpnia 2019 roku projekt uchwały był opiniowany przez członków Komisji Gospodarczej. Oprócz członków komisji na posiedzeniu obecni byli pan Krzysztof Wojciech Jaworski - burmistrz Trzcianki, pan Witold Putyrski - zastępca burmistrza Trzcianki, pani Joanna Zieńko - skarbnik gminy oraz zaproszony na posiedzenie pan Daniel Krysztofiak Prezes Zarządu PUBiK Kombud sp. z o.o. Ponadto w posiedzeniu udział wzięły radne: pani Aneta Flis i Janina Kamińska. Kolejno przewodnicząca komisji odczytała fragment z protokołu Komisji Gospodarczej: „Projekt uchwały omówił burmistrz K.W. Jaworski, wyjaśniając miejsce jej lokalizacji i cenę, dodając, że gmina tej działki nie zagospodaruje. Przewodniczący komisji miał inne zdanie, co do ceny działki, gdyż leży w miejscu zurbanizowanym i jego zdaniem cena powinna być dziesięciokrotnie wyższa i nie należy jej się pozbywać. Komisja zaopiniowała projekt uchwały w głosowaniu: za 2, przeciw 1, wstrzymujących 3.” W dniu 29 sierpnia 2019 roku odbyła się sesja i na tej sesji została podjęta uchwała dotycząca właśnie tej działki. Dodała, że w uzasadnieniu do uchwały Nr XII/107/19 w sprawie zbycia nieruchomości rolnej na terenie miasta Trzcianki jest zapis: „Nieruchomość nie podlega opodatkowaniu VAT, ze względu na brak obowiązującego na jej terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy.” Czy tak właśnie została wyceniona ta działka, bo przy sprzedaży nie trzeba było płacić podatku vat?

Pan Marcin Buśka odpowiedział, że jeśli działka jest objęta planem miejscowym to wtedy podatek vat się płaci, jeśli takiego planu nie ma, to podatku vat też się nie płaci.

Przewodnicząca komisji wskazała, że działka 2152 została podzielona na dwie działki: 2152/1 i 2152/2, co było motywacją do tego, aby ten podział przeprowadzić, co kierowało gminą?

Pan Marcin Buśka odpowiedział, że z tego co on wiedział z przekazu i z dokumentów, podział nastąpił, ponieważ na tyle tej działki 2152 był kolektor sieci sanitarnej, a gmina nie chciała działki sprzedawać z siecią sanitarną.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko zapytała, czy jeśli tam na tej działce znajduje się sieć sanitarna, czy można założyć sieć sanitarną nie posiadając planu zagospodarowania przestrzennego? Działka została wyceniona nisko, ponieważ nie ma MPZP i nie trzeba było odprowadzić w związku z tym wату, ale jeżeli jest jakakolwiek infrastruktura robiona nie ma znaczenia jaka to musi być plan zagospodarowania przestrzennego.

Pan Marcin Buśka odpowiedział, że sieci sanitarne były budowane w różnych latach i na budowę sieci sanitarnej mogła być równie dobrze wydana decyzja. Nie posiadał informacji, kiedy ta sieć tam powstała, na pewno była wybudowana przed tym 2021 rokiem, przed tym podziałem. Zamiar sprzedaży działki był wcześniej już, tylko właśnie sytuacja, że sieć sanitarna tam jest opóźniła sprzedaż. Zadecydowano o podziale działki 2152 na dwie, tak aby nie sprzedawać z siecią sanitarną.

Przewodnicząca komisji poprosiła, aby w protokole był zapis, że pan Marcin Buśka twierdzi, jako specjalista, że pomimo tego, że jest urządzenie sanitarne na działce nie musi ta działka posiadać miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pan Marcin Buśka potwierdził to.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko chciała uzyskać informacje, dlaczego gmina zrezygnowała z dochodu. Gmina nie upominała się o wату dla Skarbu Państwa i dochody gminy z majątku. Nie widziała całego uzasadnienia, dlaczego ta działka została tak nisko wyceniona.

Pan Marcin Buśka wyjaśnił, że działka została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego, to on przygotował operat, porównując ceny działek podobnych, wyszacowała te wartość zgodnie ze sztuką, po to gmina zleca wykonanie operatu szacunkowego rzeczoznawcy, który jest niezależny od gminy, gmina nie ma wpływu na rzeczoznawcę. Rolą organu jest określenie ceny wywoławczej nieruchomości, która nie może być niższa, niż ta wskazana przez rzeczoznawcę i tak też w tym przypadku było. Wartość nieruchomości przez rzeczoznawcę została określona na kwotę 86.200,00 zł, a cena wywoławcza określona przez organ wykonawczy wynosiła 86.640,00 zł.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko zapytała w jaki sposób nowo wydzielone działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej? Bo jak działkę się wydziela, musi ona mieć dostęp do drogi publicznej. Ta działka nr 2152 miała dostęp od ulicy Kopernika, a po podziale jak to wyglądało?

Pan Marcin Buśka odpowiedział, że ta działka cały czas była oddzielona od Kopernika tymi działkami zabudowanymi, w stosunku do właścicieli ten przetarg był ograniczony a ten podział działki powstał wzdłuż tej działki. Tam się nic nie zmieniło o lokalizację.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko zapytała zatem jaka była logika sprzedaży, skoro nie było dostępu do drogi?

Pan Marcin Buśka wyjaśnił, że działka nie miała dostępu do drogi, rzeczoznawca to ocenił, a podział nastąpił tylko po to, aby nie sprzedawać działki z infrastrukturą, aby infrastruktura pozostała w majątku gminnym, było to racjonalne.

Radny Marek Dąbrowski zapytał, czy to była jedyna wycena tej działki, czy prędzej ktoś dokonał wyceny?

Pan Marcin Buśka wyjaśnił, że w 2019 roku, jak Rada Miejska podejmowała już uchwałę dotyczącą tej działki, też już po podziale, w sierpniu 2019 roku to wartość tej nieruchomości była wyceniona na kwotę

59.100,00 zł, potem po około dwóch latach operat się zdezaktualizował i wartość nieruchomości wynikająca z wyceny wynosiła 86.200,00 zł, czyli ta wycena w stosunku do roku 2019 wzrosła.

Radny Marek Dąbrowski był pod wrażeniem zmiany zdania przewodniczącej komisji i powoływania się na zdanie byłego przewodniczącego komisji gospodarczej, do tej pory był uważany przez przewodniczącą za najgorszego człowieka a teraz taka odmiana.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko odpowiedziała, że ona tylko cytowała wypowiedź z Komisji Gospodarczej z 2019 roku. Były przewodniczący Komisji Gospodarczej to przecież były burmistrz, zorientowany w sytuacji.

Radny Marek Dąbrowski odczytał wyniki głosowania nad uchwałą w sprawie zbycia nieruchomości rolnej na terenie miasta Trzcianki, zwracając uwagę, że przewodnicząca Jadwiga Durejko głosowała za tą uchwałą. Stwierdził tylko fakt. Dodał, że operat szacunkowy wskazywał, że nie ma dostępu do drogi, cena jest około 30% wyższa w stosunku do pierwszej wyceny. Nie miał tyle odwagi co przewodnicząca komisji, aby zarzucać, że wartość działki jest zaniżona w operacie. On uważał, że cena jest odpowiednia.

Radny Wiesław Natkaniec dodał, że w pełni podziela opinię pana radnego Marka Dąbrowskiego. Uważał, że ma rację. Musimy jako komisja pracować na dokumentach, które potwierdzają bądź też nie przeprowadzenie określonych czynności, które się zadziały. Przed podjęciem na sesji tej uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, odbyła się Komisja Gospodarcza, która również wyraziła pozytywną opinię w sprawie podjęcia tej uchwały. Pracując w taki sposób na komisji to praktycznie do każdej działki, jaka została sprzedana mielibyśmy zastrzeżenia. Działka została sprzedana za wyższą cenę. Po to jest przetarg, aby każdy kto jest zainteresowany mógł przyjść i zakupić działkę.

Należy cieszyć się, że gmina zarobiła i sprzedała działkę. Uważał, że ten operat szacunkowy, który opracowywali fachowcy jest merytorycznie bardzo dobrze sporządzony i cena jest odpowiednia. Są zarówno pozytywne jak i negatywne cechy tej działki.

Radny Edward Joachimiak stwierdził, że według niego operat szacunkowy jest dobrze wykonany, ale zastanawiał się, że będąc właścicielem jakiejś nieruchomości i planuje się jej pozbyć, to planuje się taką nieruchomość sprzedać za jak najwyższą cenę, jest to oczywiste. W związku z tym myśli się wtedy, jak wykreować sytuację, w której ta działka zyska na wartości. Głównym minusem tej działki był brak dostępu do drogi publicznej. Przypomniawszy sobie również, że rada podejmowała uchwały podobne do tej, jaką rada podjęła w sprawie tej nieruchomości, że ustalano pewną służebność na innych działkach użytkownicy przechodu, przejazdu. Jeśli taką służebność by się ustaliło, to cena działki automatycznie by wzrosła. Wydawało mu się to logiczne, co powiedział. Takie były praktyki. Burmistrz w takich sytuacjach zwracał się do Rady i Rada zawsze była przychylna i ustalała tę służebność. Ustalenie służebności wpłynęłoby na atrakcyjność tej działki i potencjalnie większe zainteresowanie i wtedy nabywcy nie byłiby ograniczeni do sąsiadów, tylko do publicznej sprzedaży na wolnym rynku nieograniczonym.

Radny Marek Dąbrowski zwrócił się do radnego Edwarda Joachimiaka i wskazał, że gmina udziela służebności na swoich terenach. W przypadku tej nieruchomości są 3 prywatne posesje. Jak sobie radny wyobraża ustanowienie służebności na tej działce? Żeby ustanowić służebność należałoby zwrócić się do prywatnych właścicieli, co było w ogóle do niezrealizowania.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko odczytała wyniki głosowania z marca 2021 roku, kiedy to uchwała zmieniająca uchwałę Nr XII/107/19

została podjęta w głosowaniu za 10 radnych, wstrzymało się 6 radnych, nikt nie był przeciw.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko nadal uważała, że działka została wyceniona na zbyt niską cenę. Wszystko zależy od tego, co bierze się pod uwagę przy porównywaniu cen.

Pan Marcin Buśka wyjaśnił, że przy wycenie brano pod uwagę najwyższą cenę tj. 63,56 zł/m² i najniższą cenę podobnych nieruchomości, tj. 29,73 zł/m², po przeliczeniu według określonego wzoru cena średnia wyszła 31,99 zł/m². Rzeczoznawca ma swoją bazę nieruchomości.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko miała tylko jeden podstawowy zarzut do sprzedaży tej działki, a dokładnie, że była zaniżona cena. Takie było jej zdanie. Osobiście rozmawiała z byłymi burmistrzami Trzcianki i oni byli przeciwni sprzedaży tej działki, wiemy także jak odbywała się dyskusja na Komisji Gospodarczej w 2019 roku.

Radny Wincenty Kilian zapytał pana Marcina Buśkę, czy ktoś wystąpił po zakupie tej działki o wyznaczenie jakiejś drogi koniecznej, dojazdowej? Czy wcześniej nie można było wyznaczyć drogi dojazdowej przez tę działkę zurbanizowaną, na której jest sieć sanitarna? Należałoby ustalić, gdzie jest najbliższa droga.

O głos poprosiła radna Janina Kamińska, aby wyjaśnić, jak wygląda sprawa drogi w obrębie tego terenu. Nie ma tam możliwości dojazdu, ta droga, która została wydzielona, gdzie jest służebność ona leży przy rzeczce. To są działki nad rzeczką i tam każdy ma swoją działkę, tam nie ma fizycznie możliwości wyznaczenia jakiejkolwiek drogi. Kiedyś to pełniło funkcję „rentówki”. Ta działka nie ma możliwości wyznaczenia ani żadnej służebności, bo tam nie ma po prostu żadnej drogi.

Przewodnicząca komisji Jadwiga Durejko poinformowała, że na pewno kontroli jeszcze nie zakończymy, jest jedna zasadnicza rzecz, która rzuca się w oczy, cena tej działki została zaniżona, nie jest odprowadzony vat i

przez to mniejsze środki do gminy wpłynęły ze sprzedaży. Stwierdziła, że komisja tej kontroli nie zakończy w tej kadencji, członkowie mają różne zdanie w tej kwestii. Zadała pytania, jak w **Załączniku Nr 2** do protokołu.

Radna Marta Matkowska złożyła wniosek o treści: „Zwracam się z wnioskiem o to, aby uzyskać informację czy ulica Mieszka I jest brana pod uwagę w projekcie unijnym o dociągnięcie światłowodu? A jeśli nie to, dlaczego oraz czy jest możliwość zamontowania oświetlenia na tej ulicy, ponieważ w tym rejonie jest bardzo duży problem z bezpiecznym dotarciem do posesji po zmroku” – **Załącznik Nr 3** do protokołu.

Ad 5) Zamknięcie posiedzenia.

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia, przewodnicząca Komisji Jadwiga Durejko zamknęła posiedzenie Komisji, dziękując za współpracę.

Przewodnicząca komisji /-/Jadwiga Durejko

Protokolant /-/Ewelina Ćwiek