

**UCHWAŁA Nr XLI /388 /2018  
RADY MIEJSKIEJ w KOZIENICACH  
z dnia 26 kwietnia 2018 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Gminy.**

Na podstawie art. 18. ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 446, poz. 2232 oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 130), art. 229 pkt.3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017, poz.1257 oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 149) uchwała się co następuje:

§ 1.

Po rozpatrzeniu skargi z dnia 8 stycznia 2018r. Pana Stanisława Kuźnara i Ryszarda Zajęca na działanie Burmistrza Gminy Kozienice, przekazanej w dniu 22 lutego 2018 roku Radzie Miejskiej w Kozienicach przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Warszawie i zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Kozienicach - Rada Miejska w Kozienicach uznaje skargę za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Kozienicach, celem zawiadomienia skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Mariusz Prawda

## UZASADNIENIE

### Rady Miejskiej w Kozienicach

z dnia 26 kwietnia 2018.

#### w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Gminy

W dniu 22 lutego 2018 roku Regionalna Izba Obrachunkowa przekazała Radzie Miejskiej w Kozienicach do rozpatrzenia według właściwości skargę radnych Rady Miejskiej w Kozienicach Stanisława Kuźnara i Ryszarda Zająca wniesioną pierwotnie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Zarządu Powiatowego Prawa i Sprawiedliwości w Kozienicach. Przedmiotem skargi są wątpliwości radnych co do zgodności z prawem wszystkich poczynionych przez Burmistrza Gminy Kozienice działań związanych z nabyciem do zasobu mienia komunalnego nieruchomości położonych w Kozienicach przy ul. Warszawskiej o łącznej powierzchni 0,6978 ha za cenę 4 450 000 zł. Radni przedstawiając szczegółowe informacje dotyczące charakteru, przeznaczenia aktualnego zagospodarowania nabytych nieruchomości oraz przebiegu rokowań i wykonanych operatów szacunkowych dotyczących nabywanych nieruchomości, w 10 punktach postawili nasuwające się ich zdaniem pytania związane z procesem uchwalania zgody na nabycie ww. nieruchomości, które w swej treści zawierają zarzuty pod adresem Burmistrza Gminy Kozienice w związku z wykonaniem uchwały Rady Miejskiej w Kozienicach Nr XXVII/262/2017 z dnia 30 marca 2017 roku. Główne zarzuty skargi koncentrują się do zakwestionowania celowości sporządzenia 3 kolejnych operatów szacunkowych dla tej samej nieruchomości, gdzie każdy z kolejnych operatów wykazywał podwyższenie ceny tej samej nieruchomości. Ponadto zakwestionowano sposób prowadzenia rokowań oraz brak skorzystania przez Burmistrza Gminy Kozienice z prawa pierwokupu, które zdaniem radnych już kilka lat wcześniej przysługiwało Gminie Kozienice i mogło skutkować nabycie tego terenu za cenę kilkakrotnie niższą. Analizując merytorycznie treść skargi i zarzuty w niej zawarte należy w pierwszej kolejności zauważyć, że po sporządzeniu w dniu 5 kwietnia 2017 roku operatu szacunkowego dla przedmiotowych nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Dianę Kaczmarczyk, z którego wynikała wartość rynkowa w kwocie 3 801 000 zł, właścicielki w piśmie skierowanym w dniu 11 maja 2017 roku do Gminy Miasta Kozienice wskazały, że pozostają zainteresowane sprzedażą przedmiotowej nieruchomości za kwotę 5.100.000,00 zł (co daje kwotę 730,87 zł za m<sup>2</sup>). W piśmie z dnia 17 maja 2017 roku Burmistrz wskazał, że kwota, której oczekują właścicielki pozostaje oderwana od realiów rynkowych, nawet przy uwzględnieniu dużego współczynnika atrakcyjności oferowanych nieruchomości ze względu na lokalizację względem obiektów kulturalno rekreacyjnych Gminy. W piśmie zawarta została jednocześnie propozycja nabycia nieruchomości za kwotę 10% wyższą od wskazanej przez rzeczoznawcę, tj. kwotę 4.181.100,00 zł (a więc kwotę 599,18 zł za m<sup>2</sup>). W odpowiedzi, właścicielki nieruchomości w piśmie z dnia 8 czerwca 2017 roku skierowanym do Burmistrza, złożyły ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 4.850.000,00 zł (a więc za kwotę 695,04 zł za m<sup>2</sup>).

Stąd też po takiej sekwencji, pisemnej wymiany stanowisk stron w przedmiocie ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, z której jednoznacznie wynikało, że właścicielki nie dokonają sprzedaży nieruchomości za cenę określoną w I operacie, w dniu 3 lipca 2017 roku Burmistrz wystosował do właścielek pismo informujące o wycenie oferowanych przez właścicielki nieruchomości na poziomie 3.801.000,00 zł, dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego i powtórzył ofertę zakupu przedmiotowych nieruchomości za kwotę o 10%

wyższą od określonej przez rzeczoznawcę Dianę Kaczmarczyk, tj. kwotę 4.181.100,00 zł. Jednocześnie w piśmie zawarte zostało zaproszenie do rokowań, które miały odbyć się w dniu 10 lipca o godzinie 14:00. W dniu 10 lipca 2017 roku doszło do rokowań pomiędzy właścicielkami, a Gminą reprezentowaną przez Burmistrza. Po przeprowadzonych rokowaniach cena proponowana przez właścicielki opiewała na kwotę 4.650.000,00 zł (a więc 666,38 zł za m<sup>2</sup>). Burmistrz złożył ofertę nabycia nieruchomości za wcześniej proponowaną kwotę tj. 4.181.100,00 zł.

W świetle powyższego wskazać należy, że Burmistrz Gminy jako organ wykonawczy chcąc ustalić obiektywnie najbardziej prawdopodobną wartość rynkową nieruchomości objętych rokowaniami miał prawo zlecić sporządzenie odpowiednio II i III operatu, przez innych rzeczoznawców zważywszy, iż po sporządzeniu I operatu nastąpiły zmiany stanu faktycznego i sposobu zagospodarowania zbywanych nieruchomości, a nadto z uwagi, iż w 2017 roku lokalny rynek nieruchomości był bardzo dynamiczny, zmienny, pojawiały się nowe transakcje sprzedaży z trendem wzrostu wartości nieruchomości na terenie Kozienice. Dodatkowo mając na uwadze, że wartość oszacowano w milionach złotych, należało również dokonać szerokiego rozeznania rynku poprzez innych niezależnych rzeczoznawców.

Należy również podkreślić, iż Rada Miejska w Kozienicach nie podjęła na podstawie art. 18 ust. 1 pkt. 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminy, uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości. Ponadto w przeciwieństwie do zasad związanych ze zbywaniem nieruchomości, ustawa o gospodarce nieruchomościami w ogóle nie odnosi się do procedury nabywania nieruchomości przez gminy. Nie określa ona zatem obowiązku zorganizowania przetargu przy zakupie nieruchomości przez Gminę, co oznacza że Gmina może nabywać nieruchomości w trybie bez przetargowym, co potwierdza też regulacja ustawy Prawo zamówień publicznych- art. 4 pkt 3 lit i. Dokonując dalszej analizy zarzutów skargi zauważyć również należy, że dniu 24 stycznia 2013 roku Rada Miejska w Kozienicach Uchwałą nr XXIX/305/2013 wprowadziła zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Warszawskiej w Kozienicach - „Warszawska I” dla obszaru położonego w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Legionów. Będące zaś przedmiotem złożonej przez współwłaścicielki oferty działki, na których nabycie do zasobu mienia komunalnego w dniu 30 marca 2017 roku zgodę wyraziła Rada Miejska w Kozienicach, usytuowane były w strefie oznaczonej symbolem U/MW 2 zabudowa usług nieuciążliwych w tym usługi publiczne, ZP/US 3 teren zieleni parkowej, usług sportu, rekreacji i wypoczynku. Ponadto należy wskazać, iż obecnie na terenie Gminy Kozienice realizowana jest rewitalizacja zdegradowanych terenów. Wizja rewitalizacji centrum miasta Kozienice (gdzie znajdują się ww. nieruchomości objęte złożoną Gminie ofertą) została przedstawiona w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Kozienice na lata 2016-2022 przyjętym Uchwałą Nr XXV/233/2017 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 9 lutego 2017 roku. Stąd też, to z wszystkich wskazanych wyżej uchwał Rady Miejskiej w Kozienicach wynikał cel nabycia ww. nieruchomości do zasobu komunalnego. Podjęcie zaś rokowań w sprawie nabycia tych nieruchomości, co należy podkreślić nastąpiło dopiero po złożeniu oferty przez współwłaścicielki było więc zwykłą czynnością wykonawczą Burmistrza Gminy Kozienice, któremu powierzono wykonanie przedmiotowych uchwał zgodnie z podziałem kompetencji. Dodatkowym czynnikiem uzasadniającym udzielenie przez Burmistrza odpowiedzi na pisemną ofertę współwłaścicieli i zaproszenie ich do rokowań było to, iż działki objęte ofertą były przyległe do działek stanowiących własność Gminy na których usytuowane są już obiekty sportu, rekreacji, wypoczynku, a nadto położone były naprzeciwko Centrum Kulturalno- Artystycznego w Kozienicach im. Bogusława Klimczuka. Za nabyciem przedmiotowych działek objętych ofertą przemawiało również to, że Gmina oprócz zagospodarowanych terenów rekreacyjnych o których mowa wyżej posiadała jeszcze inne własne niezagospodarowane grunty bezpośrednio sąsiadujące z oferowanymi działkami, które wspólnie zamykały duży kompleks terenów publicznych.

Potwierdzeniem zasadności ww. stanowiska Rady w przedmiocie oceny zarzutów wniesionej skargi jest opinia z dnia 16 kwietnia 2018 roku adwokata prof. dra hab. Michała Królikowskiego sporządzona na zlecenie Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Kozienicach rozpatrującej przedmiotową skargę, w której opiniujący dokonując analizy przez pryzmat oceny prawno karnej zachowania Burmistrza związanego ze sposobem prowadzenia rokowań, które finalnie doprowadziło do zakupu przedmiotowych nieruchomości, stwierdził, iż zachowanie Burmistrza nie wyczerpuje znamion żadnego czynu zabronionego, a w szczególności opisanego w treści art. 296 § 1a k.k., 231 kk.

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że Burmistrz podejmując decyzję o rokowaniach i o zakupie działek nie przekroczył żadnych uprawnień mu przysługujących, jak też dopełnił wszelkich obowiązków nań nakładanych. Jednocześnie cena wynegocjowana z właścicielkami nieruchomości pozostawała oparta o obiektywne źródło informacji, z mocy ustawy wskazującą na rynkową wartość nieruchomości, mieszczącą się w standardach rynkowych. Wartość ta pozostawała ponad to mniejsza niż zgodnie z operatami wykonanymi przez rzeczoznawcę Łukasza Kwintala właścicielki mogły się za przedmiotową nieruchomość domagać. Cena ustalona w wyniku rokowań mieściła się w granicach ceny, którą można nazwać ceną godziwą, określonych przez wartości wynikające z operatów szacunkowych.

W świetle powyższego zarzuty skargi w tym zakresie są całkowicie bezzasadne. Odnosząc się zaś do zarzutów nieuzasadnionego niewykonania przez Burmistrza Gminy rzekomo przysługującego Gminie prawa pierwokupu w latach poprzednich, co zdaniem skarżących mogło w przeszłości skutkować nabyciem ww. nieruchomości za cenę kilkakrotnie niższą, należy wskazać, iż powyższe zarzuty są również całkowicie chybione, a przez to bezzasadne. Z ustaleń Komisji Rewizyjnej zajmującej się rozpatrzeniem przedmiotowej skargi wynikało, że nigdy względem działek przy ul. Warszawskiej notariusz nie zawiadomił Burmistrza o przysługującym Gminie prawie pierwokupu zbywanych nieruchomości, z którego to prawa Burmistrz Gminy miałby nie skorzystać. Z tego też względu powyższe zarzuty jako nie mające potwierdzenia w faktach należy uznać za całkowicie bezzasadne.

Pouczenie: Zgodnie z dyspozycją art. 239 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego – Rada Miejska w Kozienicach informuje, że wskutek uznania skargi za bezzasadną, jeśli Skarżący ponowi ją bez wskazania nowych okoliczności- wówczas Rada Miejska w Kozienicach może podtrzymać swoje stanowisko (zaprezentowane powyżej) nanosząc odpowiednią adnotację w aktach sprawy – bez zawiadomienia o tym skarżącego. Zawiadomienie o załatwieniu skargi nie podlega skardze do sądu administracyjnego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Prawda