

BURMISTRZ ŚREMU
Pl. 20 Października 1
63-100 Śrem


Śrem, września 2019 r.

PAOOR.0003.29.2019.ML

Pani
Katarzyna Sarnowska

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Śremie

Odpowiadając na złożoną między sesjami 28 sierpnia 2019 roku interpelację przez radnego, Pana Marka Basaja dotyczącą odpowiedzi na jego interpelację z 5 sierpnia 2019 r. i stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Grunwaldzkiej 8c z 26 sierpnia 2019 r. w sprawie przedmiotowej odpowiedzi; informuję, iż w całości podtrzymuję swoje dotychczasowe wyjaśnienia w sprawie.

Wobec zgłaszanych wątpliwości, tytułem uzupełnienia uprzejmie wyjaśniam, że przedmiotowa nieruchomość i zlokalizowany na niej budynek posiadały zaplecze parkingowe w przestrzeni publicznych parkingów podobnie jak wiele tego typu nieruchomości w Śremie, a w szczególności na osiedlu „Jeziorany”. Działka gruntu posiadała cechy takie jak geometria, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, które umożliwiały prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku zlokalizowanego na niej. Podkreślenia wymaga fakt, że wbrew opinii wspólnoty, wcześniejsza tj. w roku 2008 sprzedaż gruntu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nastąpiła nie w wyniku uznania przez gminę roszczenia, o którym mowa w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami lecz z zamiarem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej adekwatnie do brzmienia art. 37 ust.2 pkt6 wymienionej ustawy.

Prawdą jest, co już wcześniej zostało podkreślone, że nieruchomość objęta sprzedażą trafiła do planu gospodarowania zasobem gminnych nieruchomości i rocznego planu sprzedaży w ramach aktualizacji planu, w związku z zainteresowaniem jej nabyciem przez wspólnotę mieszkaniową i brakiem

planów jej zagospodarowania parkingami publicznymi. W oparciu o zaktualizowany plan przeprowadzona została procedura sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Wybór trybu sprzedaży budzi wątpliwości wspólnoty, stąd potrzeba wyjaśnienia, iż zastosowanie trybu bezprzetargowego i sprzedaż nieruchomości na rzecz wspólnoty w oparciu o art.37 ust.2 pkt 6 i tym bardziej ust.3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami była niemożliwa, ponieważ charakter nieruchomości jako przedmiotu sprzedaży oraz okoliczności sprzedaży, każdorazowo indywidualnie badane, nie odpowiadały treści wymienionych przepisów.

Zastosowanie trybu przetargowego było konieczne ze względu na szerszy krąg potencjalnych nabywców gminnego gruntu. Taką interpretację potwierdza praktyka, komentarze oraz orzecznictwo, w tym wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 maja 2019r. I OSK 432/19.

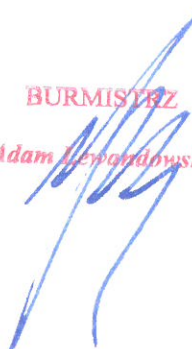
Przeprowadzony przetarg miał charakter przetargu ustnego nieograniczonego, do którego przystąpić mogła dowolna osoba lub podmiot, w tym wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa. Ogłoszenie o przetargu było szeroko publikowane, Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grunwaldzkiej 8C wiedząc o organizowanym przetargu posiadała, stąd należy stwierdzić, że zarzut czy też podejrzenie, iż przetarg był organizowany pod konkretny podmiot jest nieuprawniony. Reguły przeprowadzania przetargów, w tym ustalanie ceny określone są ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Zgodnie z zasadami określonymi w wymienionych aktach prawnych, sprzedaż gminnej nieruchomości, w trybie przetargowym, który traktuje się jak tryb zasadniczy, następuje za cenę nie niższą niż wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Sprzedaż zatem, co wymaga podkreślenia, następuje za cenę zgodną z interesem gminy a nie z oczekiwaniami jej potencjalnego nabywcy.

Informuję jednocześnie, że Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grunwaldzkiej wystąpiła z roszczeniem o nabycie gminnego gruntu na podstawie art. 209 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przywołany przepis stwierdza, iż w przypadkach, gdy przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art.199 Kodeksu cywilnego. Roszczenia zgłaszanego przez wspólnotę, ze względów, o których

mowa powyżej oraz wcześniejszej odpowiedzi na interpelację, nie mogłem uznać, o czym pisemnie poinformowałem wspólnotę.

Zadeklarowałem jednocześnie, że w przypadku skierowania roszczenia na drogę postępowania sądowego, gmina zawiesi sprzedaż przedmiotowej nieruchomości do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

BURMISTRZ
Adam Lepoldowski



Otrzymuje:

1. Radny, Pan Marek Basaj
2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grunwaldzka 8c

Odpowiedzi udzielił:

Donat Tomczak

Naczelnik PSG

tel. 61 28 47 135