

**UCHWAŁA NR XXXIII/258/2017
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności związane ze sprzedażą działek gruntu przy ul. Akacyjowej w Sianożętach (dz. Nr 538, 540, 541, 542) i ul. Górnej w Ustroniu Morskim (dz. Nr 1004, 1008, 1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1023).

Na podstawie art. 229 pkt. 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z 2014 r. 183) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tj. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi złożonej przez Grzegorza Pytloch na czynności związane ze sprzedażą działek gruntu przy ul. Akacyjowej w Sianożętach (dz. Nr 538, 540, 541, 542) i ul. Górnej w Ustroniu Morskim (dz. Nr 1004, 1008, 1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1023).

Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej w sprawie zarzutów postawionych w skardze, Rada Gminy Ustronie Morskie uznaje skargę za **bezzasadną**.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady, którego zobowiązuje się do powiadomienia Skarżącego o sposobie załatwienia skargi, poprzez przesłanie Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Bernadeta Borkowska

UZASADNIENIE

W dniu 13.03.2017 r. do Biura Rady Gminy w Ustroniu Morskim wpłynęła skarga na działalność Wójta Gminy Ustronie Morskie złożona przez Pana Grzegorza Pytloch dot. sprzedaży działek gruntu przy ul. Akacyjowej w Sianożętach (dz. Nr 538, 540, 541, 542) i ul. Górnej w Ustroniu Morskim

(dz. Nr 1004, 1008, 1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1023).

Skarżący zażądał zbadania poprawności i zasadności działania Wójta w zakresie:

- wstrzymania zawarcia umów sprzedaży,
- pobrania do budżetu gminy dodatkowych środków z tytułu oprocentowania środków mu należnych działając na wniosek strony transakcji
- nie wyznaczenia bez zbędnej zwłoki zgodnie z przepisami prawa terminów zawarcia umów pod rygorem przeprowadzenia wadium
- oddalenia na wiele miesięcy terminu zawarcia umów wynikających z ogłoszenia o przetargu
- płatności i zawarcia umowy przez uczestników i nabywców w przetargach w latach 2014-2016

Skarżący wnioskował o wyjaśnienie, z jakiego powodu rozłożono w latach 2014-2016 transakcje należności na raty wiedząc, że działki te cieszą się zainteresowaniem na rynku nieruchomości i czym różniły się od oferty na działkę 528 przy ul. Akacyjowej w Sianożętach odrzuconej w roku 2015 poza nazwiskami oferentów.

Przewodnicząca Rady Gminy w Ustroniu Morskim skierowała niniejszą sprawę do rozpatrzenia Komisji Rewizyjnej.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej pismem RG.1510.6.2.2017.ORV z dnia 16.03.2017 r. zwrócił się do Wójta Gminy Ustronie Morskie o ustosunkowanie się do zadanych w skardze pytań.

Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem nr GNP.6840.2.5.2017.GNPI złożył wyjaśnienia, informując, że zasady sprzedaży nieruchomości publicznych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 poz. 2147) zwana dalej „ustawą” oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz.U. 2014 poz. 1490) . Przetargi na sprzedaż nieruchomości ogłaszane są zgodnie z ww. przepisami. Sposób postępowania organizatora przetargu oraz uczestnika przetargu/rokowań określa ogłoszenie o przetargu, w którym obwieszcza się warunki zbycia nieruchomości stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy.

Osoba, nabywcy nieruchomości ustalona w wyniku przetargu zobowiązana jest do zawarcia umowy sprzedaży. Sprawę terminu i miejsca zawarcia umów sprzedaży reguluje w tym przypadku art. 41 ust. 1 ustawy, który stanowi, iż miejsce i termin zawarcia umowy wyznacza organizator przetargu i jest zobowiązany o tym terminie w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu zawiadomić nabywcę nieruchomości. Tym samym w ciągu 21 dni od dnia przetargu/rokowań, każdorazowo ustalany jest w formie pisemnej termin i miejsce zawarcia notarialnej umowy sprzedaży (zwyczajowo następuje to w ciągu 1 – 2 miesięcy). Wójt Gminy poinformował, że nie podaje się w ogłoszeniach informacji o możliwości oddalenia na wiele miesięcy terminu zawarcia umowy, a wszyscy uczestnicy i nabywcy w przetargach w latach 2014 – 2016 mieli te same

warunki zakupu w zakresie terminu płatności i zawarcia umowy. W wyjątkowych sytuacjach, na indywidualny wniosek nabywcy uzasadniający przesunięcie terminu zawarcia umowy, wskazuje się nowy termin (są to przypadki m.in. gdy nabywca zapłacił całość lub część ceny sprzedaży a nie może stawić się w wyznaczonym terminie w Kancelarii Notarialnej, lub też przebywał poza granicami kraju, czy wystąpiły trudności z uzyskaniem kredytu bankowego przez ustalonego nabywcę, brano również pod uwagę fakt czy nieruchomości podlegała już kilkakrotnym przetargom, a uzyskana w przetargu/rokowaniach na których ustalono nabywcę cena była ceną korzystną w porównaniu z innymi cenami występującymi na rynku nieruchomości). W przypadku działki numer 540, która podlegała siedmiokrotnie przetargom/rokowaniom, omyłkowo w tabeli nie podano daty przetargu na podstawie, którego nieruchomości zbyto tj. 25 lipca 2016 roku).

Wójt Gminy Ustronie Morskie wyjaśnił, że w przypadkach zmiany terminu zawarcia umowy notarialnej nie są pobierane dodatkowe środki z tytułu oprocentowania środków należnych, jak również nie są naliczane żadne pożytki i koszty związane z przechowywaniem wadium, które zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny, i zazwyczaj ustalane jest w wysokości 10% ceny wywoławczej.

Przeprowadzone w listopadzie 2015 roku rokowania na sprzedaż m.in. działki Nr 528 zostały zamknięte bez wybrania nabywcy, co jest zgodne z § 29 ust. 1 ww. rozporządzenia Rady Ministrów, który stanowi m.in. „Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcy”. Tym samym komisja przeprowadzająca rokowania nie jest zobligowana do wyłonienia w rokowaniach nabywcy nieruchomości publicznej. Jednocześnie odnosząc się do zarzutu rozłożenia należności na raty wyjaśnia się, że rozłożenie ceny nieruchomości na raty w rokowaniach dotyczyło działek przy ulicy Górnej, nieporównywalnych do działek przy ulicy Akacyjowej, których cena nawet w przypadku zbywania w drodze rokowań, nie była rozkładana na raty.

Komisja Rewizyjna w dniu 25.05.2017 r. zapoznała się z zebranymi w sprawie dokumentami oraz wnikliwie rozpoznała złożoną skargę w zakresie wskazanych nieprawidłowości.

Członkowie Komisji Rewizyjnej zwrócili szczególną uwagę na to czy przy sprzedaży nieruchomości publicznych przestrzegane są przepisy Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 poz. 2147) oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 1490).

Komisja badając sprawę nie dopatrzyła się nieprawidłowości i potwierdzenia stawianych zarzutów tj. naruszenia dyscypliny finansów publicznych, nie przestrzegania zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przekroczenia uprawnień przez Wójta Gminy.

W drodze głosowania Komisja Rewizyjna stwierdziła, że zarzuty przedstawione w złożonej przez Pana Grzegorza Pytloch skardze są bezzasadne.

Zgodnie z art. 239 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.