

BURMISTRZ NYSY
ul. Kolejowa 15
48-300 Nysa
GN.GO.0003. 2, 2025

Biurowo Rady
WPLYNĘŁO
2025-03-19
dn. Tycyńska opis

Nysa, dnia 19 marca 2025 r.

Pan
Piotr Smoter
Radny Rady Miejskiej
w Nysie

Odpowiadając na Pańską interpelację, złożoną na XIII sesji Rady Miejskiej w Nysie w dniu 26 lutego 2025 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gminnej położonej w obrębie ulic Słowiańskiej i Prądzyńskiego w Nysie – działek nr 18/7 i nr 1260, której nabywcą została spółka Projekt Muncypalny Nysa SIM Sp. z o. o. wyjaśniam, że procedura zbycia każdej nieruchomości gminnej realizowana jest ściśle wg przepisów wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Przechodząc do Pańskich pytań, wyjaśniam, co następuje:

Ad. 1. Wartość przedmiotu sprzedaży, tj. prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek nr 18/7 i 1260 o łącznej powierzchni 0,9086 ha, oszacowano przyjmując metodę porównania parami, natomiast dla określenia wartości utwardzenia terenu przyjęto jego wartość odtworzeniową. Wycena została dokonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami powołanymi powyżej. Procedura została wyczerpana i nie przewiduje ona konsultacji z bliżej nieokreśloną i nieznaną przepisom kategorią „specjalistów od nieruchomości”.

Ad. 2. Dnia 10 października 2024 r. na stronie internetowej tut. Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej zamieszczone zostało ogłoszenie o I przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek nr 18/7 i nr 1260. Tego samego dnia ogłoszenie to opublikowano również prasie o zasięgu ogólnopolskim. Termin przetargu wyznaczono na 11 grudnia 2024 r. czyli po upływie 2 miesięcy od daty ogłoszenia przetargu. Ogłoszenie o przetargu wywieszono zostało też na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu. Nadto w ogłoszeniu wskazano wydział, nr pokoju i numer telefonu w celu uzyskania szczegółowych informacji.

W ogłoszeniu o przetargu podawane są wszystkie aktualne dane dotyczące nieruchomości i jej uwarunkowań prawnych, w tym dotyczących przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – nie dopuszcza się jakichkolwiek spekulacji, które mogłyby wprowadzić w błąd potencjalnego nabywcę nieruchomości.

Istotne jest, że w świetle przepisów w wykazie podaje się przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie można podawać informacji o możliwości zmiany planu w sytuacji, gdy w tym zakresie nie było uchwały choćby o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Podjęto zatem wszystkie czynności dające równe szanse każdemu podmiotowi zainteresowanemu nabyciem nieruchomości, zaś zastosowanie trybu przetargu nieograniczonego przy sprzedaży nieruchomości jest najbardziej transparentną formułą, potencjalnie najkorzystniejszą dla zbywcy.

Wypowiedź Burmistrza Nysy z 3 lipca 2024 r. została rozwinięta i przekaz był jednoznaczny, tj. spółka SIM Nysa jest zainteresowana tym terenem, niemniej jednak sprzedaż realizowana będzie w ramach przetargu nieograniczonego i SIM Nysa przystąpi do tego przetargu. Jeżeli wygra przetarg i nabędzie nieruchomość to wystąpi z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tym terenie w trybie przepisów ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tzw. lex deweloper.

Co do analizy trybu sprzedaży pod kątem tego czy jest on „najkorzystniejszy dla miasta” – nie ma bardziej korzystnego trybu niż przetarg nieograniczony.

Ad. 3. Rola radnych w procesie sprzedaży jest kluczowa, gdyż to wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej w Nysie Burmistrz Nysy może prowadzić sprzedaż nieruchomości.

Temat sprzedaży danej nieruchomości każdorazowo omawiany jest na Komisjach działających przy Radzie. Przedstawiane są faktyczne dane dotyczące nieruchomości, bo tylko one są wyznacznikiem wartości nieruchomości (np. możliwości zagospodarowania w oparciu o zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), a przede wszystkim w odniesieniu do tych wykazywanych do sprzedaży w drodze przetargowej.

Odnosząc się do propozycji wprowadzenia procedury, w której radni przed podjęciem decyzji w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości „mieliby obowiązkowo dostęp do analizy potencjału nieruchomości i rekomendacji ekspertów”, „specjalistów z branży nieruchomości” informuję, że zastosowanie tego typu standardów, niewynikających z przepisów prawa, skutkowałoby nieuzasadnionym wydatkiem.

Procedura sprzedaży nieruchomości należących do gmin została określona w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213) i jest każdorazowo stosowana.

Ad. 4. Zastępca Burmistrza Nysy jest zaangażowany w sprzedaż nieruchomości z racji powierzonych mu w tym zakresie zadań.

Wykazując nieruchomość do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego jej cenę ustala się na podstawie wartości zgodnie z art. 67 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość wskazywana jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – jest to opinia wydana na podstawie analizy danych nieruchomości, wyłącznie obowiązującego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i dokonanych transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie może określać wartości nieruchomości zakładając, że w przyszłości przeznaczenie wycenianej obecnie nieruchomości ulegnie zmianie i jednocześnie jej wartość może być inna niż wskazana aktualnie – zastosowanie takich standardów jest niedopuszczalne, a dodatkowo operat byłby obciążony wadą.

Ad. 5. Sprzedaż przez Gminę Nysa posiadanego prawa użytkowania działek nr 18/7 i nr 1260, położonych w Nysie w rejonie ulic Słowiańskiej i Prądyńskiego była zgodna z normami zawartymi w przepisach prawa, a w szczególności – ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wskazuje w jaki sposób należy procedować sprzedaż majątku gminnego, w tym jak ustalać cenę wykazywanej do zbycia nieruchomości.

Ad. 6. Wskazana przez Pana nieruchomość przy ul. Franciszkańskiej nie posiada analogicznych cech w odniesieniu do nieruchomości będącej motywem Pańskiej interpelacji. Parametry nieruchomości przy Franciszkańskiej (powierzchnia 0,3207 ha), a przede wszystkim przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w dacie sprzedaży –

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej – obecnie przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa) są zgoła odmienne od działek nr 18/7 i nr 1260, dlatego ich porównywanie jest bezzasadne.

Decyzje w zakresie sprzedaży nieruchomości podejmowane są po przeanalizowaniu różnych czynników: lokalizacja nieruchomości, jej parametry, warunki dostępu do drogi publicznej w zderzeniu z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od powyższego, nawiązując do wstępu Pańskiej interpelacji, w którym mowa jest o tym, że Gmina może zyskać na zbywaniu nieruchomości w sytuacji zmiany planu, mającej miejsce po dacie zbycia przez Gminę, chciałbym zwrócić uwagę, że co do zasady kwestii tych dotyczy ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Otóż zgodnie z art. 36 ust. 4 tej ustawy w razie gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Z uregulowań tych wynika więc, że jeśli wartość nieruchomości wzrasta, w wyniku zmiany planu, to w określonych okolicznościach właściciel musi się „podzielić” z Gminą zyskiem spowodowanym tym wzrostem nieruchomości. Nie jest zatem tak, że zbycie nieruchomości, a późniejsza zmiana planu, w każdym przypadku oznacza stratę, jak to Pan sugeruje.

Z up. BURMISTRZA

Elwira Ślimak
Za BURMISTRZA

Załączniki (kserokopie):

- 1) uchwała nr IV/50/24 Rady Miejskiej w Nysie z 03.07.2024 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gminnej w drodze przetargu,
- 2) operat szacunkowy z 03.07.2024 r.
- 3) zarządzenie nr 169/2024 Burmistrza Nysy z 21.08.2024 r. w sprawie sprzedaży posiadanego przez Gminę Nysa prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i ogłoszenia wykazu,
- 4) ogłoszenie I przetargu z potwierdzeniem publikacji w BIP tut. Urzędu,
- 5) zamówienie publikacji ogłoszenia w Gazecie Wyborczej z 07.10.2024 r.,
- 6) publikacja w Gazecie Wyborczej z 10.10.2024 r.,
- 7) protokół Nr GN.GO.6840.2.13.2024 z 11.12.2024 r. z przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
- 8) akt notarialny – repertorium A nr 6820/2024 z 30.12.2024 r.