

Piotr Smoter
Radny Rady Miejskiej w Nysie

Burmistrz Nysy
Kordian Kolbiarz

INTERPELACJA

w sprawie sprzedaży nieruchomości gminnej na FSD w obrębie ul. Słowiańskiej
i Prądyńskiego na rzecz SIM Nysa

W związku z wątpliwościami dotyczącymi sprzedaży przez Gminę Nysa nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 90 ar na terenach byłej FSD przy ul. Słowiańskiej i Prądyńskiego na rzecz spółki SIM Nysa za kwotę ok. 1,6 mln zł, proszę o przedstawienie szczegółowych informacji i uzasadnienie decyzji w tym zakresie.

Z dostępnych publicznie informacji oraz analizy rynkowej wynika, że wartość rynkowa tej nieruchomości po zmianie planu miejscowego na budownictwo wielorodzinne mogłaby wynosić nawet 15,2 mln zł, co oznacza, że Gmina Nysa może stracić około 13,5 mln zł na tej transakcji.

W związku z tym proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Dotyczące wyceny i procesu sprzedaży działki

- a) Jaką metodą dokonano wyceny działki przed sprzedażą i na jakiej podstawie ustalono cenę wywoławczą?
- b) Czy przed sprzedażą gmina przeprowadziła analizę ekonomiczną skutków sprzedaży nieruchomości z obowiązującym planem przemysłowym, zamiast zmiany planu na mieszkaniowy i sprzedaży w późniejszym terminie?
- c) Czy gmina rozważała podział tej nieruchomości na mniejsze działki i ich sprzedaż osobno, co mogłoby znacząco podnieść wpływy do budżetu?
- d) Czy władze gminy konsultowały się ze specjalistami od nieruchomości przed podjęciem decyzji o sprzedaży? Jeśli tak, to z kim i jakie były ich rekomendacje?

2. Dotyczące uczciwości przetargu i konkurencyjności

- a) Czy władze gminy zagwarantowały równość podmiotów w przetargu?
- b) Dlaczego burmistrz na sesji w dniu 3 lipca 2024 r. publicznie zapowiedział, że działka trafi do SIM Nysa, mimo że przetarg miał być otwarty i dostępny dla innych inwestorów?
- c) Czy w dokumentacji przetargowej, w tym w ogłoszeniu przetargowym, zawarto informację o możliwości zmiany planu zagospodarowania przestrzennego na budownictwo wielorodzinne? Jeśli nie, to dlaczego?
- d) Czy gmina podejmowała jakiegokolwiek działania informacyjne skierowane do potencjalnych inwestorów, aby zapewnić wszystkim równe szanse w przetargu?
- e) Czy decyzja o sprzedaży działki dla SIM Nysa została poprzedzona analizą, czy taki tryb sprzedaży jest najkorzystniejszy dla miasta?

3. Rola radnych w procesie sprzedaży nieruchomości

- a) Czy przed podjęciem uchwały o sprzedaży tej działki radni Rady Miejskiej mieli dostęp do pełnej analizy wartości i potencjału nieruchomości? Czy przedstawiono im alternatywne scenariusze sprzedaży (np. po zmianie planu, podziale na mniejsze działki)?

b) Czy gmina przewiduje wprowadzenie standardowej procedury informowania Rady Miejskiej o potencjale nieruchomości przed podjęciem decyzji o sprzedaży, np. poprzez analizę specjalistów z branży nieruchomości?

c) Czy gmina planuje wdrożenie mechanizmu, w którym każda sprzedaż nieruchomości byłaby poprzedzona analizą, nie tylko rzeczoznawcy, ale także specjalistów ds. rynku nieruchomości, którzy mogliby wskazać optymalny moment i sposób sprzedaży, maksymalizując dochód dla gminy?

d) Czy gmina rozważa wprowadzenie procedury, w której radni przed podjęciem uchwały o sprzedaży nieruchomości mieliby obowiązkowo dostęp do analizy potencjału nieruchomości i rekomendacji ekspertów?

4. Dotyczące zaangażowania zastępców burmistrza i innych podmiotów

a) Jaki był zakres zaangażowania zastępców burmistrza w proces sprzedaży tej działki?

b) Czy gmina bierze pod uwagę, że operaty szacunkowe rzeczoznawców majątkowych oceniają wartość działki na podstawie jej obecnego stanu prawnego, a nie jej pełnego potencjału po zmianie przeznaczenia, co może prowadzić do strat finansowych dla miasta?

c) Czy wiceburmistrz Marek Rymarz, jako osoba nadzorująca gospodarkę nieruchomościami, miał świadomość, że operat szacunkowy nie uwzględnił potencjalnej wartości działki po zmianie przeznaczenia?

5. Dotyczące gospodarki finansowej gminy

a) Czy sprzedaż tej działki była zgodna z zasadą gospodarności określoną w ustawie o finansach publicznych?

b) Czy gmina rozważała możliwość osiągnięcia większych przychodów z tej transakcji poprzez wcześniejszą zmianę planu miejscowego?

d) Czy gmina planuje podjęcie jakichkolwiek działań w celu minimalizacji potencjalnych strat budżetowych wynikających z tej transakcji?

e) Czy gmina planuje wdrożenie procedury każdorazowego analizowania potencjalnych skutków planistycznych i finansowych przed sprzedażą nieruchomości?

6. Dotyczące podobnych przypadków

a) Czy gmina posiadała wiedzę o tym, że podobna nieruchomość sprzedana wcześniej przez gminę – działka przy ul. Franciszkańskiej – została przez nowego właściciela wystawiona na sprzedaż za kwotę czterokrotnie wyższą po zmianie planu na budownictwo wielorodzinne?

b) Czy ten przypadek nie wskazuje, że Gmina Nysa powinna każdorazowo analizować skutki planistyczne przed sprzedażą nieruchomości?

c) Podsumowując, proszę o szczegółowe wyjaśnienie procesu podejmowania decyzji w sprawie sprzedaży tej nieruchomości, a w szczególności o odniesienie się do kwestii ewentualnych strat finansowych dla budżetu miasta.

W związku z powagą sprawy i jej potencjalnym wpływem na finanse gminy, oczekuję rzetelnej odpowiedzi na piśmie w ustawowym terminie, wraz z przedstawieniem wszelkiej dokumentacji związanej z procesem sprzedaży tej nieruchomości.

Interpelację składam w swoim imieniu oraz w imieniu Jacka Krzysztonia – eksperta w dziedzinie nieruchomości, który od lat zajmuje się analizą rynku i polityki przestrzennej w Nysie, oraz podnosi nieustannie problem niegospodarnego rozporządzania gminnymi nieruchomościami.

Radny Rady Miejskiej w Nysie

Piotr Smoter
