

Łomża, dnia 22 kwietnia 2022 r.

BRM.0012.2.33.2022

Rada Miejska Łomży

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji analizując skargę mieszkanki miasta na działania Prezydenta Miasta Łomża w zakresie nabycia przez miasto nieruchomości położonej w Łomży w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa bulwarów nad Narwią w Łomży – Etap II: Port Łomża – kąpielisko przy moście Hubala”, w oparciu o uzyskane wyjaśnienia ustaliła:

1. Nieruchomości, stanowiące własność osób, które złożyły wniosek o interwencję objęte zostały decyzją Prezydenta Miasta Łomża z dnia 3 kwietnia 2018r. nr 20/2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie bulwarów w Łomży II etap.
2. Prezydent Miasta Łomża rozpoczął działania niezbędne do realizacji projektu budowy II etapu bulwarów nad rzeką Narew wraz z zagospodarowaniem plaży miejskiej, na odcinku od Portu Łomża do mostu Majora Henryka Dobrzyńskiego – Hubala.
3. Na realizację inwestycji pozyskano zewnętrzne finansowanie z programu „Rozwój Lokalny” ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego 2014-2021 oraz dofinansowanie w ramach pierwszej edycji Programu Inwestycji Strategicznych w ramach Polskiego Ładu.
4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest pozyskanie przez Miasto Łomża gruntów niezbędnych do realizacji zadania.
5. Ze względu na przepisy regulujące prowadzenie prawidłowej gospodarki finansami publicznymi zasadne było zlecenie sporządzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji.
6. W dniu 5 sierpnia 2021r. na podstawie umowy zawartej na szacowanie nieruchomości w 2021 r., zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przeznaczonych pod budowę bulwarów.
7. Operaty szacunkowe zostały złożone do Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Łomży, następnie odebrano je protokolarnie w dniu 27 sierpnia 2021 roku.
8. Zgodnie z celem wyceny oraz jej procedurą, rzeczoznawca majątkowy poddał analizie w pierwszej kolejności rynek działek niezabudowanych przeznaczonych pod usługi z zakresu sportu i rekreacji oraz bulwary. Na rynku lokalnym nie stwierdził takich transakcji w związku z powyższym rozszerzył je o rynek regionalny. Tutaj również nie stwierdził takich transakcji nieruchomościami położonymi na terenie miast.
9. W związku z powyższym do wyceny rzeczoznawca majątkowy przyjął rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

jednorodzinne jako bezpośrednio sąsiadujące z terenami przeznaczonymi pod usługi z zakresu sportu i rekreacji i usługowe położone na terenie miasta Łomża.

10. Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża, nieruchomość położona jest na obszarze Doliny Narwi w strefie VIIIB, obejmującej tereny położone w północnej części miasta wraz z obszarem obejmującym stadion i Bulwary Nadnarwiańskie (strefa VIIIA); objęta jest formami ochrony przyrody (obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000) i stanowi strefę rozwoju turystyki i rekreacji (VIIIB), w granicach, których wyznaczony został również obszar szczególnego zagrożenia powodziowego.
11. Teren sąsiaduje z terenami kontynuacji i uzupełnień zabudowy oraz terenami zabudowy śródmiejskiej. Stanowi bufor przyrodniczy między obszarami zurbanizowanymi Łomży i rolniczymi sąsiedniej gminy Piątница, w którym rozwijać się będzie funkcja rekreacyjna, sportowa i turystyczna (Bulwary Nadnarwiańskie, plaża, stadion, szlaki piesze i rowerowe).
12. Dolina Narwi jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta, na który składać się będzie również system zieleni strefy IX oraz tereny rolne i otwarte strefy X wraz ze swoimi powiązaniami. Dolina Narwi rozumiana jest jako obszar ograniczonej zabudowy. Stąd wniosek, że tereny te nie są przeznaczone pod intensywną zabudowę usługową.
13. Po uzyskaniu stosownych opinii o wartości nieruchomości, Miasto Łomża wystąpiło do właścicieli gruntów z propozycji nabycia nieruchomości niezbędnej do realizacji celu publicznego, za cenę jej wartości rynkowej określonej przez biegłego rzeczoznawcę.
14. Na podstawie art. 114 ust. 1 i 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz w oparciu o operaty szacunkowe z określoną wartością nieruchomości, prowadzono rokowania z właścicielami gruntów.
15. Rokowania to jeden ze sposobów zawarcia umowy przewidzianej przez kodeks cywilny. W toku negocjacji następuje stopniowe uzgadnianie treści przyszłej umowy, chociaż przystąpienie do rokowań nie oznacza obowiązku zawarcia umowy. Kodeks cywilny nie stawia żadnych wymagań co do negocjacji, wymagań takich także nie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Rokowania nie oznaczają konieczności osiągnięcia zgodnego stanowiska. Wystarczy wzajemne poinformowanie się obu stron o swoich postanowieniach i możliwym zakresie wzajemnych ustępstw celem zawarcia umowy.
16. W sytuacji gdy druga strona (właściciel bądź współwłaściciele) stanowczo sprzeciwiają się zaproponowanym warunkom wskazując, że są one nie do przyjęcia i przedstawiają własne, ostateczne i jednoznaczne oczekiwania finansowe, które z kolei nie satysfakcjonują inwestora, ma on prawo uznać, że dalsze rokowania nie doprowadzą do konsensusu. Rokowania mogą zostać zakończone w dowolnym czasie, chociażby gdy w ocenie którejś ze stron nie ma szans na zawarcie porozumienia.
17. W odniesieniu do zarzutu, że miasto Łomża posługuje się operatem sporządzonym w dniu 24.06.2019 r. (data z okładki operatu) uważam, że jest on bezpodstawny, ponieważ jest to oczywista omyłka pisarska rzeczoznawcy majątkowego, niewpływająca na jego aktualność i poprawność wykonania. Dodatkowy błąd w dacie występował na stronie nr 4 w punkcie 4.2. dot. *Daty określenia wartości przedmiotu wyceny*. Rzeczoznawca niezwłocznie poprawił błędne daty stosownie je parafując.

Dodatkowym dowodem na aktualność operatu szacunkowego jest *tabela nr 1. Badanie lokalnego rynku nieruchomości* na stronie nr 8 operatu szacunkowego, gdzie biegły zestawiał transakcje nieruchomości podobnych z okresu od stycznia 2020 r. – do dnia wyceny; najwcześniejszą datą jest 24.02.2020 r. a najpóźniejszą 19.03.2021 r. W badanym okresie otrzymano 11 transakcji nieruchomości niezabudowanych, które przyjęto do dalszych analiz szacowania. Dwie transakcje o wartościach skrajnych odrzucono.

18. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego złej woli w działaniach i postępowaniach urzędników miejskich m.in. poprzez ingerencję w treść operatu szacunkowego, ustalono, że żaden z urzędników Urzędu Miejskiego w Łomży nie posiada uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, tym bardziej nie są uprawnieni do zmiany treści jakichkolwiek operatów szacunkowych. Wykryte błędy pisarskie w danych sporządzenia operatu szacunkowego, zostały skorygowane przez biegłego rzeczoznawcę, który po przeanalizowaniu i sprawdzeniu treści wyjaśnił, że omyłki te stanowią oczywisty błąd i nie wpływają na wycenę przedmiotowej nieruchomości.
19. Odnosząc się do rzekomej transakcji pomiędzy Miastem Łomża, a siecią sklepów ustalono, że zdarzenie takie nigdy nie miało miejsca.
20. Kwoty, jakich oczekują właściciele gruntów przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego są znacznie powyżej kwot określonych w operatach szacunkowych i oscylują w wartościach nieruchomości przeznaczonych pod działalność komercyjną. Bulwary stanowić będą nie tylko funkcję rekreacyjną ale także dodatkową funkcję tj. swego rodzaju zabezpieczenie dla sąsiednich nieruchomości przed wiosennymi podtopieniami i zalewaniem w wyniku okresowego zwiększonego poziomu wody w rzece Narew.

Biorąc powyższe pod uwagę, Komisja w wyniku głosowania 3 głosami za, przy braku przeciwnych i wstrzymujących uznała skargę za niezasadną i wnosi do Rady Miejskiej Łomży o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

Przewodnicząca
Komisji Skarg, Wniośków i Petycji

Hanka Gałązka

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie skargi na działania Prezydenta Miasta Łomża w zakresie nabycia przez miasto nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. 2020.256) Rada Miejska Łomży uchwala, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się ze skargą na działania Prezydenta Miasta Łomża w zakresie nabycia przez miasto nieruchomości położonej w Łomży w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa bulwarów nad Narwią w Łomży – Etap II: Port Łomża – kąpielisko przy moście Hubala” oraz ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w tej sprawie, Rada postanawia uznać skargę za **niezasadną**.

Uzasadnienie:

1. Nieruchomości, stanowiące własność osób, które złożyły wniosek o interwencję objęte zostały decyzją Prezydenta Miasta Łomża z dnia 3 kwietnia 2018 r. nr 20/2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie bulwarów w Łomży II etap.

2. Prezydent Miasta Łomża rozpoczął działania niezbędne do realizacji projektu budowy II etapu bulwarów nad rzeką Narew wraz z zagospodarowaniem plaży miejskiej, na odcinku od Portu Łomża do mostu Majora Henryka Dobrzyńskiego – Hubala.

3. Na realizację inwestycji pozyskano zewnętrzne finansowanie z programu „Rozwój Lokalny” ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego 2014-2021 oraz dofinansowanie w ramach pierwszej edycji Programu Inwestycji Strategicznych w ramach Polskiego Ładu.

4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest pozyskanie przez Miasto Łomża gruntów niezbędnych do realizacji zadania.

5. Ze względu na przepisy regulujące prowadzenie prawidłowej gospodarki finansami publicznymi zasadne było sporządzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji.

6. W dniu 5 sierpnia 2021 r. na podstawie umowy zawartej na szacowanie nieruchomości w 2021 r., zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przeznaczonych pod budowę bulwarów.

7. Operaty szacunkowe zostały złożone do Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Łomży, następnie odebrano je protokolarnie w dniu 27 sierpnia 2021 roku.

8. Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża, nieruchomość położona jest na obszarze Doliny Narwi w strefie VIIIB, obejmującej tereny położone w północnej części miasta wraz z obszarem obejmującym stadion i Bulwary Nadnarwiańskie (strefa VIIIA); objęta jest formami ochrony przyrody (obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000) i stanowi strefę rozwoju turystyki i rekreacji (VIIIB), w granicach, których wyznaczony został również obszar szczególnego zagrożenia powodziowego.

9. Teren sąsiaduje z terenami kontynuacji i uzupełnień zabudowy oraz terenami zabudowy śródmiejskiej. Stanowi bufor przyrodniczy między obszarami zurbanizowanymi Łomży i rolniczymi sąsiedniej gminy Piątnica, w którym rozwijać się będzie funkcja rekreacyjna, sportowa i turystyczna (Bulwary Nadnarwiańskie, plaża, stadion, szlaki piesze i rowerowe).

10. Dolina Narwi jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta, na który składać się będzie również system zieleni strefy IX oraz tereny rolne i otwarte strefy X wraz ze swoimi powiązaniami. Dolina Narwi rozumiana jest jako obszar ograniczonej zabudowy. Stąd wniosek, że tereny te nie są przeznaczone pod intensywną zabudowę usługową.

11. Po uzyskaniu stosownych opinii o wartości nieruchomości, Miasto Łomża wystąpiło do właścicieli gruntów z propozycji nabycia nieruchomości niezbędnej do realizacji celu publicznego, za cenę jej wartości rynkowej określonej przez biegłego rzeczoznawcę.

12. Na podstawie art. 114 ust. 1 i 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz w oparciu o operaty szacunkowe z określoną wartością nieruchomości, prowadzono rokowania z właścicielami gruntów.

13. Rokowania to jeden ze sposobów zawarcia umowy przewidzianej przez kodeks cywilny. Rokowania nie oznaczają konieczności osiągnięcia zgodnego stanowiska. Wystarczy wzajemne poinformowanie się obu stron o swoich postanowieniach i możliwym zakresie wzajemnych ustępstw celem zawarcia umowy.

14. W sytuacji gdy druga strona (właściciel bądź współwłaściciele) stanowczo sprzeciwiają się zaproponowanym warunkom wskazując, że są one nie do przyjęcia i przedstawiają własne, ostateczne i jednoznaczne oczekiwania finansowe, które z kolei nie satysfakcjonują inwestora, ma on prawo uznać, że dalsze rokowania nie doprowadzą do konsensusu. Rokowania mogą zostać zakończone w dowolnym czasie, chociażby gdy w ocenie którejś ze stron nie ma szans na zawarcie porozumienia.

15. W odniesieniu do zarzutu, że miasto Łomża posługuje się operatem sporządzonym w dniu 24.06.2019 r. (data z okładki operatu), jest on bezpodstawny, ponieważ jest to oczywista omyłka pisarska rzeczoznawcy majątkowego, niewpływająca na jego aktualność i poprawność wykonania. Dodatkowy błąd w dacie występował na stronie nr 4 w punkcie 4.2. dot. *Daty określenia wartości przedmiotu wyceny*. Rzeczoznawca niezwłocznie poprawił błędne daty stosownie je parafując. Dodatkowym dowodem na aktualność operatu szacunkowego jest *tabela nr 1. Badanie lokalnego rynku nieruchomości* na stronie nr 8 operatu szacunkowego, gdzie biegły zestawiał transakcje nieruchomości podobnych z okresu od stycznia 2020 r. – do dnia wyceny; najwcześniejszą datą jest 24.02.2020 r. a najpóźniejszą 19.03.2021 r. W badanym okresie otrzymano 11 transakcji nieruchomości niezabudowanych, które przyjęto do dalszych analiz szacowania. Dwie transakcje o wartościach skrajnych odrzucono.

16. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego złej woli w działaniach i postępowaniach urzędników miejskich m.in. poprzez ingerencję w treść operatu szacunkowego, ustalono, że żaden z urzędników Urzędu Miejskiego w Łomży nie posiada uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, tym bardziej nie są uprawnieni do zmiany treści jakichkolwiek operatów szacunkowych. Wykryte błędy pisarskie w datach sporządzenia operatu szacunkowego, zostały skorygowane przez biegłego rzeczoznawcę, który po przeanalizowaniu i sprawdzeniu treści wyjaśnił, że omyłki te stanowią oczywisty błąd i nie wpływają na wycenę przedmiotowej nieruchomości.

17. Odnosząc się do rzekomej transakcji pomiędzy Miastem Łomża, a siecią sklepów ustalono, że zdarzenie takie nigdy nie miało miejsca.

18. Kwoty, jakich oczekują właściciele gruntów przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego są znacznie powyżej kwot określonych w operatach szacunkowych i oscylują w wartościach nieruchomości przeznaczonych pod działalność komercyjną. Bulwary stanowią będą nie tylko funkcję rekreacyjną ale także dodatkową funkcję tj. swego rodzaju zabezpieczenie dla sąsiednich nieruchomości przed wiosennymi podtopieniami i zalewaniem w wyniku okresowego zwiększonego poziomu wody w rzece Narew.

§ 2. Rada upoważnia Przewodniczącą Rady Miejskiej Łomży do powiadomienia skarżącą o sposobie załatwienia skargi, poprzez przesłanie skarżącej odpisu niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Łomży

Alicja Konopka

RADCA PRAWNY
Mieczysław Jagielak