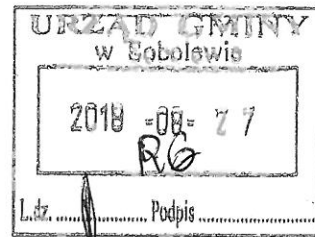


Gończyce, 17 sierpnia 2018 r.

Grupa mieszkańców gminy Sobolew wg załączonej listy.

PODMIOT WNO SZACY PETYCJĘ



0002137.2018

Do
Pana Karola Marcinkowskiego
Przewodniczącego Rady Gminy
oraz
Pana Andrzeja Koszutskiego
Wójta Gminy Sobolew
ul. Rynek 1
08-460 Sobolew

PETYCJA

- (1) Na podstawie art. 2 i 4 ustawy z 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2014 r. poz. 1195) wnosimy petycję w przedmiocie podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zamianę działki Nr 457/2, stanowiącej własność Parafii Rzymskokatolickiej św. Trójcy w Gończycach (zwanej dalej działką parafialną), na działkę Nr 276 wraz z budynkiem po starym przedszkolu, stanowiącej własność Gminy Sobolew (zwaną dalej działką gminną) i powierzenia wykonania tej uchwały Wójtowi Gminy Sobolew.
- (2) W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy i pozyskania działki parafialnej z przeznaczeniem jej na boisko sportowe Rada Gminy w Sobolewie 7 marca 2017 r. przyjęła stanowisko w sprawie propozycji zamiany wymienionych wyżej działek (publ.

[http://www.bip.sobolew.pl/upload/ Stanowisko.pdf](http://www.bip.sobolew.pl/upload/Stanowisko.pdf))

(3) Działka parafialna znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Zespołu Szkół w Gończycach, przy którym funkcjonuje UKS *Promnik* Gończyce. Zespół Szkół w Gończycach jest drugą, co do wielkości placówką oświatową prowadzoną przez Gminę Sobolew. W ramach obiektu funkcjonują sale edukacyjne, sala gimnastyczna oraz boiska wielofunkcyjne „Orlik-2012”.

Niestety zaplecze sportowo-rekreacyjne placówki jest niewystarczające dla uczniów Zespołu Szkół w Gończycach. Dla chłopców, począwszy od rocznika U-12 wzwyż, konieczne jest trenowanie na boisku o większych wymiarach niż obecny „Orlik- 2012” , gdyż tylko w ten sposób zostaną zapewnione warunki do dalszego rozwoju uczniów co da im szansę realnego współzawodnictwa z rówieśnikami z innych szkół.

Na terenie szkolnym nie ma już jednak możliwości lokalizacji jakichkolwiek obiektów z uwagi na biegnącą linię gazociągu wysokiego ciśnienia. Zatem zamiana działki parafialnej na działkę gminną jest jedyną, niewymagającą nakładów finansowych, szansą na powiększenie terenu szkolnego z przeznaczeniem na realizację w przyszłości inwestycji o charakterze użyteczności publicznej w zakresie sportu i rekreacji. Za zamianą tych działek przemawia również fakt, że dotychczas brak jest innych propozycji Gminy, co do zagospodarowania nieużytkowanego obiektu „starego przedszkola”.

(4) W wyniku przyjętego Stanowiska Rady Gminy, Wójt Gminy zlecił sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości, które miały stać się przedmiotem zamiany. 30 czerwca 2017 r. rzeczoznawca majątkowy _____ wycenił parafialną działkę na 133,000,00 zł natomiast działkę gminy wraz z budynkiem po starym przedszkolu na kwotę 364.000,00 zł (vide: operaty szacunkowe z 30 czerwca 2017 r., dostępne w Urzędzie Gminy).

(5) 28 grudnia 2017 r. na XXXIV sesji Rady Gminy Wójt Gminy powołując się na:

a) powyższe operaty szacunkowy

b) art 15 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący, iż w przypadku nieruchomości zamienianych, których stroną jest jednostka samorządu terytorialnego należy stosować dopłatę,

c) rozmowę z ks. proboszczem _____ który w trakcie rozmowy miał nie zgodzić się na dopłatę,

wniósł o wykreślenie z porządku obrad pkt. 9 dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie zamiany działek, argumentując swój wniosek tym, iż nawet jeśli uchwała zostałaby podjęta

to i tak nie będzie zrealizowana. Wniosek Wójta został przyjęty.

(6) **Obawiamy się jednak, iż Radni bazując na przedstawionych im opracowaniach, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego mogli być wprowadzeni w błąd co do rzeczywistych cen rynkowych i wartości wycenianych przez niego nieruchomości, zatem ich decyzja o niewprowadzeniu do porządku obrad punktu dotyczącego zamiany działek została podjęta na fałszywych przesłankach.**

(7) Operaty zamówione przez Gminę, które sporządził nie odpowiadają bowiem podstawowym standardom wyceny określonym w art. 153 ust. 1, art 154 i art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poza licznymi drobnymi nieprawidłowościami w przedmiotowym operacie dość wskazać na kardynalne błędy, które dyskwalifikują przedmiotowe operaty, jako dokumenty wiarygodnie określające wartość nieruchomości, które miały być przedmiotem zamiany. Tymi kardynalnymi błędami są:

a) **nieprawidłowe ustalenie przeznaczenia nieruchomości dla działki gminnej i brak jego ustalenia dla działki parafialnej.**

w operacie szacunkowym, dotyczącym wyceny działki gminnej nieprawidłowo ustalił przeznaczenie nieruchomości określając ją jako nieruchomość znajdującą się w strefie zabudowy mieszkaniowej w sytuacji, w której ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, iż wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie wielofunkcyjnych usług, przemysłu i składowania.

Natomiast w operacie dotyczącym działki parafialnej w ogóle nie ustalił przeznaczenia nieruchomości w sytuacji, w której ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, iż wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – WW.

b) **nieprawidłowe ustalenie funkcji budynku**

Ponadto rzeczoznawca błędnie ustalił funkcję budynku po „starym przedszkolu”, znajdującego się na działce gminnej, określając go jako *mieszkalny* w przypadku, w którym zarówno z wypisu z rejestru gruntów jak też faktycznego użytkowania wynika, iż jest to budynek oświaty nauki i kultury.

c) **pominięcie w opisie stanu techniczno- użytkowego budynku, jego wad**

projektowych

W opisie stanu techniczno - użytkowego w/w budynku rzeczoznawca nie uwzględnił jego wad projektowych (szerokość schodów i wysokość stopni).

d) brak dostatecznej charakterystyki nieruchomości referencyjnych

Operaty nie zawierają dostatecznej charakterystyki nieruchomości porównawczych (przeznaczenia w planie miejscowym lub studium dokładnego położenia w wymienionych miejscowościach, (nr działki, uzbrojenia itp.) a także uzasadnienia, co kierowało rzeczoznawcą przy wyborze wspomnianych w operatach nieruchomości porównywalnych do nieruchomości wycenianych.

(8) Popelnione błędy sprawiły, iż rzeczoznawca do wyceny nieruchomości gminnej tj. budynku użyteczności publicznej posadowionego na działce o przeznaczeniu wykluczającym zabudowę mieszkaniową, przyjął nieruchomości mieszkalne, niespełniające warunku podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Natomiast w przypadku działki parafialnej brak określenia przeznaczenia tej działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy skutkuje tym, iż niemożliwym staje się prawidłowe dobranie nieruchomości porównawczych, skoro nie wiadomo do jakiej nieruchomości się je porównuje.

Wspomniane wyżej braki i błędy sprawiają, iż operaty są nieweryfikowalne dla odbiorcy i zapewne zawierają znacząco zniekształcony wynik końcowy wyceny.

(9) Widząc popelnione przez rzeczoznawcę majątkowego uchybienia i błędy merytoryczne, które uczyniły operaty szacunkowy z 30 września 2017 r. dokumentami pozbawionymi wiarygodności, Parafia zleciła dokonanie ponownego oszacowania nieruchomości, mających być przedmiotem zamiany. W wyniku dokonanego zlecenia, 15 czerwca 2018 r. rzeczoznawca majątkowy _____ dokonał oszacowania nieruchomości, określając zarówno wartość działki parafialnej jak też działki gminnej wraz z budynkiem po „starym przedszkolu” na kwotę 238.000,00 zł

(10) Wycena _____ prawidłowo określa przeznaczenie działek oraz w sposób szczegółowy charakteryzuje nieruchomości porównawcze, w oparciu o które dokonano wyceny zamienianych działek.

(11) W przypadku gdyby radni mieli dalej wątpliwości, który z przedstawionych operatów jest dokumentem wiarygodnym, mogą w trybie stosownych procedur w Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie upewnić się o wiarygodności operatów _____, które załączamy do niniejszej petycji.

(12) Mając powyższe na względzie wnosimy jak na wstępie.

Załączniki:

- 1. Oryginał operatu szacunkowego z dnia 15 czerwca 2018 r dotyczący wyceny działki nr 276*
- 2. Oryginał operatu szacunkowego z dnia 15 czerwca 2018 r dotyczący wyceny działki nr 457/2*

