

OSO. 0002.8.2024

Biuro Rady Gminy Gniewino

Wpłynęło

Data 18.11.2024 Podpis

WNIOSEK FORMALNY O ZMIANĘ PORZĄDKU OBRAD VIII SESJI RADY GMINY GNIEWINO W DNIU 18.11.2024 r.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z § 21 ust. 2 oraz § 27 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 Statutu Gminy Gniewino stanowiącego Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Gniewino z dnia 28.09.2018 r. Nr LVI/416/2018 **niniejszym składamy wniosek formalny o zmianę porządku obrad niniejszej sesji Rady Gminy Gniewino poprzez zniesienie z porządku obrad pkt 10 tj. uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na własność Gminy Gniewino prawa własności nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Gniewino.**

UZASADNIENIE

Omawiana uchwała dotyczy nabycia na własność Gminy Gniewino nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Gniewino:

- 1) działki numer 183/16 obszaru 2.000 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1W/00035383/9,
- 2) działki numer 183/81 obszaru 4.496 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg prowadzi księgę wieczystą GD1W/00098056/7
- na których zlokalizowany jest budynek usługowy z częścią mieszkalną, dwa budynki magazynowe oraz parking.

W naszej ocenie podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Gniewino poprzez udzielenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jaką jest nabycie nieruchomości na własność Gminy Gniewino jest co najmniej przedwczesne.

Z treści uzasadnienia do projektu uchwały wynika, że proponowana cena sprzedaży jest niższa niż wartość nieruchomości wynikająca ze sporządzonego na zlecenie Urzędu Gminy Gniewino operatu szacunkowego. W stwierdzeniu tym pominięto jednak najistotniejszy aspekt dotyczący obciążenia omawianych nieruchomości następującymi hipotekami:

- 1) umowa łączna Alior Bank SA do kwoty 4 490 000 zł
- 2) umowa łączna Grupa PSB SA do kwoty 1 000 000 zł
- 3) umowa łączna „PROJEKT JONES” sp. z o.o. do kwoty 3 800 000 zł
- 4) umowa Bank Gospodarstwa Krajowego do kwoty 240 000 zł

Łączna wartość hipotek obciążających powyższe nieruchomości wynosi 9 530 000 złotych.

Informacja ta, choć kluczowa, została pominięta w uzasadnieniu do projektu uchwały, co stanowi istotny brak uniemożliwiający rzetelną ocenę zasadności podjęcia tak ważnej uchwały przez Radę Gminy. Co więcej, takie działanie nacechowane jest brakiem

transparentności, ponieważ Radni nie mieli możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym dot. nieruchomości, nadmienię tu, że gdy nasz przedstawiciel Pan Grzegorz Data wystąpił o operat szacunkowy .Nie otrzymał dokumentu , tylko wartość kwoty szacunku . Nadto, z uzasadnienia do projektu uchwały nie wynika, jaka jest wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę ani jaka jest proponowana cena sprzedaży, co jest kluczowe w kontekście wspomnianych obciążeń hipotecznych, nie podano też precyzyjnego celu nabycia nieruchomości z uzasadnienia możemy się dowiedzieć, że „nieruchomość ta może być przez Gminę wykorzystana na cele realizowania zadań własnych wynikających z przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, np. adaptację obiektu na przedszkole, żłobek, czy też siedzibę urzędu”.

Wskazać należy również, że nabycie nieruchomości z obciążeniami hipotecznymi niesie za sobą istotne ryzyka finansowe i prawne, w tym m.in. może skutkować koniecznością spłaty przez Gminę wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. Ewentualny brak spłaty zadłużenia przez obecnego właściciela lub Gminę skutkować będzie z kolei wszczęciem wobec Gminy postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, co narazi finanse i mienie publiczne na znaczną szkodę.

Podjęcie uchwały w obecnym kształcie powinno zostać poprzedzone następującymi czynnościami:

1. udostępnienie Radnym operatu szacunkowego oraz pełnej dokumentacji związanej z nieruchomościami, w tym wydruków z ksiąg wieczystych,
2. sporządzenie opinii prawnej przez obsługę prawną Urzędu Gminy w zakresie bezpieczeństwa transakcji i ustalenia ewentualnych zagrożeń związanych z nabyciem nieruchomości obciążonych hipotecznie,
3. wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy.
4. precyzyjne określenie celu nabycia omawianej nieruchomości

Mając na względzie powyższe, w naszej ocenie Rada Gminy Gniewino nie ma prawa podejmować tak ważnej decyzji pochopnie bez szczegółowej analizy operatu szacunkowego, ksiąg wieczystych, zapoznaniu się z opinią prawną sporządzoną na zlecenie Urzędu Gminy oraz precyzyjnego określenia celu nabycia nieruchomości.

Wnosimy zatem o zniesienie pkt 10 z porządku obrad niniejszej sesji Rady Gminy Gniewino.

Podpisani:

Grzegorz Data
Mieczysław Trzaskowski
Nazim
Julia Jachuga