

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Na podstawie art.229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r., poz. 267, z późn.zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594, z późn.zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje się za skargę Pani na Prezydenta Miasta Kołobrzeg w zakresie nieprzestrzegania prawa przy zbyciu nieruchomości oznaczonej nr działki 34 obręb 12 w Kołobrzegu przy ul. Kniewskiego 11.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi oraz pouczenie wynikające z treści art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiera załącznik do uchwały.

§ 3. Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miasta Kołobrzeg do przesłania skarżącej niniejszej uchwały.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2014 r.

Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi

Zgodnie z § 53 pkt 4 lit.g) Statutu Miasta Kołobrzeg rozpatrzeniem skargi zajmowała się Komisja Prawa, Porządku Publicznego i Spraw Obywatelskich Rady Miasta Kołobrzeg na posiedzeniu w dniu 6 października 2014 r. Po dokonaniu analizy dokumentów Komisja ustaliła następujący stan faktyczny i prawny:

W dniu 22 września 2014 r. do Rady Miasta Kołobrzeg wpłynęła skarga wniesiona przez Panią drogą elektroniczną na Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Zarzut w skardze dotyczy nieprzestrzegania przez Prezydenta Miasta prawa przy zbyciu nieruchomości oznaczonej nr działki 34 obręb 12 w Kołobrzegu przy ul. Kniewskiego 11.

Stan faktyczny:

1. W dniu 11 czerwca 2014 r. ogłoszony został I przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości nr 34 obręb 12 położonej w Kołobrzegu przy ul. Kniewskiego 11.
2. W ogłoszeniu o przetargu zamieszczone zostały zapisy w brzmieniu: „O terminie umowy notarialnej nabywca zostanie poinformowany w terminie 21 dni od zamknięcia przetargu. (...) Przewidywany termin podpisania aktu notarialnego - do 30 dni od dnia zamknięcia przetargu”.
3. Ogłoszony przetarg został przeprowadzony w dniu 22 sierpnia 2014 r. Do przetargu dopuszczono dwóch oferentów spełniających warunki przetargu Panią i firmę Villa Grzybowo spółka komandytowa.
4. Przetarg zakończył się wyłonieniem nabywcy, zgodnie z przepisami prawa i wolą uprawnionych do udziału w licytacji oferentów, którzy podjęli niczym nieskrępowaną decyzję o dalszym zgłaszaniu kolejnych postąpień ceny lub też zaprzestaniu licytacji.
5. Nabywcą nieruchomości ustalono firmę Villa Grzybowo spółka komandytowa, która zaproponowała najwyższą cenę zakupu.
6. Po ogłoszeniu wyników licytacji do tut. Urzędu nie wpłynęła w ustawowym terminie 7 dni żadna skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Decyzja o wyłonieniu nabywcy wobec braku skarg uprawomocniła się.
7. Pismem z dnia 3 września 2014 r. nabywca nieruchomości został poinformowany o wyznaczeniu terminu zawarcia umowy na dzień 16 września 2014 r. o godz. 8.30.
8. Pismem z dnia 9 września 2014 r. nabywca zwrócił się o wyznaczenie terminu zawarcia umowy na koniec października uzasadniając to koniecznością załatwienia formalności związanych z finansowaniem zakupu nieruchomości, w tym uzyskania wymaganej przez bank decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zlokalizowanego na działce nr 34 obręb 12 budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny. O wydanie decyzji w niniejszej sprawie biuro projektowe działające na zlecenie nabywcy wystąpiło w dniu 21 lipca 2014 r. Tut. Wydział Urbanistyki i Architektury przygotował projekt decyzji i pismem z dnia 22 września 2014 r. przesłał do uzgodnienia do Okręgowego Urzędu Górniczego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Projekt zostanie zaopiniowany w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia, po czym wydana będzie decyzja administracyjna.
9. Pismem z dnia 15 września 2014 r. wyznaczony został termin zawarcia umowy na dzień 30 października 2014 r.

10. Zapisy zamieszczone w ogłoszeniu o przetargu przytoczone w pkt 3 są zapisami standardowymi wykorzystywanymi przy każdym przetargu. Takie same zapisy były zamieszczone w ogłoszeniu o przetargu na zbycie nieruchomości nr 101/4 obręb 4 zakupionej przez Panią w dniu 27 listopada 2009 r., kiedy to zawarcie umowy nastąpiło 40 dni po rozstrzygnięciu przetargu. W związku z tym faktem skarżąca miała wiedzę, że termin zawarcia umowy wpisany w ogłoszeniu o przetargu jest tylko przewidywany i zawarcie umowy po jego upływie jest jak najbardziej dopuszczalne i praktykowane.

Stan prawny:

Ustalenie terminu zawarcia umowy zbycia nieruchomości nr 34 obręb 12 przy ul. Kniewskiego 11 w Kołobrzegu w odległości czasowej 69 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu na jego zbycie nie narusza przepisów prawa i zasad równości konkurencji w postępowaniu przetargowym.

Kwestię ww. terminu reguluje przepis art. 41 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz.518, z późn.zm.). Zgodnie z jego treścią organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Przepis ten wymaga więc, aby:

- 1) organizator przetargu **zawiadomił** osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy **najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu**,
- 2) wyznaczony termin zawarcia umowy **nie był krótszy niż 7 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia (ustawodawca nie przewiduje maksymalnej długości tego terminu).

Przepisy ustawy ani rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości nie wymagają, aby w ogłoszeniu o przetargu mógł być wyznaczany termin zawarcia umowy notarialnej. Wyznaczanie tego terminu winno więc odbywać się w oparciu o powołany wyżej przepis art. 41 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wskazany w ogłoszeniu termin zawarcia umowy notarialnej w ciągu 30 dni od dnia zamknięcia przetargu był określony, jako przewidywany. Żaden z zapisów ogłoszenia nie formułował bezwzględnego warunku zawarcia umowy w tym terminie w taki sposób, który mógłby u uczestników przetargu wywołać przeświadczenie o braku możliwości zawarcia umowy po jego upływie bądź innych niekorzystnych konsekwencjach jego naruszenia.

Komisja Prawa, Porządku Publicznego i Spraw Obywatelskich na posiedzeniu w dniu 6 października 2014 r. w wyniku głosowania nie wypracowała stanowiska w tej sprawie. W związku z powyższym projekt uchwały został przygotowany przez Przewodniczącą Rady.

Analizując stan faktyczny i prawny przedstawione skargi oraz dokumenty przedstawione przez Prezydenta Miasta należy uznać skargę na Prezydenta Miasta Kołobrzeg za

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.