**Protokół Nr 38/2017**

**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim**

**w dniu 14 lipca 2017r.**

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Komisji oraz zaproszeni goście w/g załączonych list obecności.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Grzeca, który po powitaniu zebranych zaproponował następujący jego porządek:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku;
2. Przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości gminnej przy ulicy Plac Wolności 2;
3. Rozpoznanie wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Plac Wolności 2 o rozpatrzenie możliwości wykupu przez w/w Wspólnotę części gruntu z działki gminnej nr 539/11;
4. Wolne wnioski i zakończenie.

W/w porządek posiedzenia przyjęto jednogłośnie.

Ad.2. Komisja przeprowadziła wizję lokalną nieruchomości gminnej przy ul. Plac Wolności 2.

Komisja ustaliła, że przez teren nieruchomości, o wykup której zwracają się Wspólnoty Mieszkaniowe Nr 2 i 2 A przebiega droga będąca jedynym wyjazdem dla samochodów z prywatnej posesji przy ulicy Plac Wolności Nr 3. Komisja swoje stanowisko w sprawie możliwości sprzedaży wnioskowanego gruntu przedstawi w dalszej części posiedzenia z udziałem zainteresowanych stron.

Ad.3. Pan Grzeca poinformował, że wpłynął do Komisji wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Plac Wolności Nr 2 o rozpatrzenie możliwości wykupu części gruntu z działki gminnej Nr 539/11, ponadto pełnomocnik tej Wspólnoty zwrócił się podczas Sesji Rady Miejskiej o zajęcie się tą sprawą, dlatego też zorganizowano spotkanie w szerszym gronie z udziałem Burmistrza, przedstawicieli Wspólnot Mieszkaniowych Plac Wolności Nr 2 i 2/A, Przewodniczącej Zarządu Osiedla Nr 1, radnych z terenu w/w Osiedla i Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa Urzędu Miejskiego. Dodał, że Wspólnota Mieszkaniowa ul. Plac Wolności 2 w dniu 31 stycznia br. złożyła do Urzędu Miejskiego wniosek o wykup wspomnianego gruntu z przeznaczeniem na miejsca parkingowe. Dodał ponadto, że wcześniej tj. w dniu 27 stycznia br. wniosek o wykup działki Nr 537/1 oraz fragmentu działki Nr 539/11 do istniejącego przejazdu do nieruchomości Plac Wolności Nr 3 złożyła Wspólnota Mieszkaniowa ul. Plac Wolności Nr 2A. Pani Mosiądz – Śmigiel poinformowała, że do Zarządu Osiedla Nr 2 wpłynęła do zaopiniowania propozycja podziału działek sporządzona przez Urząd Miejski, będąca reakcją na wnioski dwóch w/w Wspólnot Mieszkaniowych. Pan Grzeca przedstawił następnie stanowisko Zarządu Osiedla w sprawie wniosków Wspólnot Mieszkaniowych o sprzedaż gruntu, tj. że Zarząd Osiedla Nr 1 nie jest w stanie wydać żadnej opinii w w/w sprawie ze względu na brak prawnego uporządkowania własności gruntu pod budynkiem usytuowanym częściowo na działkach Nr 538/1, 539/1 i 192/2.

Burmistrz powiedział, że Wspólnoty Mieszkaniowe złożyły wniosek o wykup gminnego placu, którego jedna część jest drogą dojazdową do prywatnej nieruchomości przy ul. Plac Wolności Nr 3, a druga stanowi grunt, na którym zwyczajowo parkują samochody. Jego zdaniem należy zachować drogę dojazdową do Placu Wolności Nr 3. bo jest to jedyna droga dojazdowa. Dlatego też zaproponowano Wspólnotom Mieszkaniowym sprzedaż gruntu po wydzieleniu tej drogi, pozostawiając ją jako drogę gminną. Wspólnoty Mieszkaniowe w tym przypadku mogłyby wykupić grunty odpowiednio po lewej i prawej stronie drogi. Taki podział spowodowałby, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 nie będzie mogła wykonać parkingu z powodu zbyt małej powierzchni gruntu. Taką możliwość będzie miała natomiast Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 A, tym bardziej, że użytkuje przyległą działkę wewnętrzną. Dodał, że teoretycznie istnieje możliwość załatwienia sprawy w sposób zaproponowany przez Urząd, albo też pozostawienie stanu obecnego lub podzielenie drogi i sprzedanie jej w częściach Wspólnotom Mieszkaniowym, co jednak spowoduje problem z dojazdem do nieruchomości przy ul. Plac Wolności 3. Wobec powyższego trudno jest rozwiązać sprawę możliwości sprzedaży gruntu w ten sposób, aby obie Wspólnoty Mieszkaniowe były zadowolone. Burmistrz odnośnie parkowania samochodów na przedmiotowym gruncie nadmienił, że właściwie zgodnie z przepisami prawa przy wydzieleniu drogi takie parkowanie byłoby dla Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 niemożliwe. Przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 przy ul. Plac Wolności Pan ……….. powiedział, że chciałby, aby podział gruntu był sprawiedliwy, tak aby obie Wspólnoty Mieszkaniowe były usatysfakcjonowane. Jego zdaniem Gmina zaproponowała m.in. kuriozalny wykup gruntu, który faktycznie należy do Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2, bo leży pod budynkiem., chodzi o rampę i wejście, które stanowią integralne części budynku. Stwierdził, że nie można przecież kupować dwa razy tego samego gruntu. W tej sprawie zwrócił się do Gminy, aby formalnie uregulować kwestie własności gruntu pod rampą i wejściem, obecnie bowiem wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 posiada mniej gruntu, niż obrys budynku. Nadmienił, że w ofercie wykupu gruntów obejmujących plac Gmina zaproponowała Wspólnocie Mieszkaniowej Nr 2 sprzedaż części terenu, który jest niewspółmiernie mniejszy od propozycji przedstawionej Wspólnocie Mieszkaniowej Nr 2 A. Dodał, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 chciałaby także mieć skrawek swojego gruntu, drugorzędną sprawą jest, czy będą tam parkingi, czy np. skwer. Dlatego też zwracają się o wykup większego fragmentu gruntu, jednocześnie wyrażając zgodę na wytyczenie drogi, chodzi o powierzchnię około 100m2. Podkreślił, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 posiada budynek o wiele większy od Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A, która dodatkowo użytkuje działkę przyległą do swojej nieruchomości, jest to razem około 110m2. Wobec powyższego Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 nie zgadza się na propozycję podziału zaproponowaną przez Gminę. Powiedział, że jest rozgoryczony zaistniałą sytuacją, dlatego też przyszedł na Sesję Rady Miejskiej, aby zasygnalizować problem Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2. Nie chce więcej składać pism w tej sprawie, bo odpowiedzi na poprzednie przychodziły po długim czasie. Pan Grzeca, w związku z faktem, że Gmina posiada 1/3 udziałów w nieruchomości posiadanej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nr 2, zapytał czy przedstawiciel Gminy głosował za złożeniem wniosku o wykup gruntu. Pan …………. wyjaśnił, że posiada umowę z Gminą, która stanowi, że wszelkie sprawy jej dotyczące zostały scedowane na niego, wobec czego nie musi zapraszać na zebrania Wspólnoty przedstawiciela Gminy. Przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A przy ul. Plac Wolności Pani …………. powiedziała, że w/w Wspólnota użytkuje we własnym zakresie grunty przyległe do jej nieruchomości, uzyskano zgodę Gminy na postawienie płotu, zakupiono i rozdysponowano trawę i ziemię, nasadzono drzewa, nie było takiej inicjatywy ze strony drugiej Wspólnoty. Wyjaśniła, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 A wystąpiła o wykup gruntu dlatego, aby ostatecznie uregulować stan prawny tego terenu. Nadmieniła, że zwyczajowo na tym terenie są parkowane samochody, ostatnio pojazdów przybywa i zaczęły się problemy z parkowaniem, trudno uregulować tą sprawę z drugą Wspólnotą, dlatego nie traktują jej jako stronę, w związku z powyższym zwrócono się do Gminy o wykup gruntów do miejsca, w którym znajduje się droga do nieruchomości przy ul. Plac Wolności Nr 3, ta droga powinna zostać w dyspozycji Gminy, w innym przypadku na pewno zaistnieje ciągły konflikt. Dodała, że gdyby tą część gruntu wykupiła Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2, to nie mieliby dojazdu, a nawet dojścia do własnej nieruchomości. Pan Herder powiedział, że jego zdaniem powinien pozostać stan dotychczasowy, teren nadal należałby do Gminy, za wyjątkiem terenu zagospodarowanego przez Wspólnotę Mieszkaniową Nr 2 A, przyległego do jej posesji, który można przekazać np. w wieczyste użytkowanie. Przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A, Pan ………….. powiedział, że działka przyległa do budynku w/w Wspólnoty jest niezbędna do użytkowania, przez nią jest wejście do mieszkań i piwnicy. Pan Wagner stwierdził, że z przedstawionej sytuacji wynika, że pomiędzy Wspólnotami istnieje konflikt, który nie da się rozwiązać polubownie, także uważa, że powinien tam pozostać obecny stan prawny dotyczący własności tj. teren powinien pozostać gminny. Pan Wargin natomiast opowiedział się za sprzedażą gruntu w sposób proporcjonalny do powierzchni budynków zajmowanych przez obydwie Wspólnoty, z jednoczesnym pozostawieniem dojazdu do nieruchomości przy ul. Plac Wolności Nr 3. Nadmienił, że przy sprzedaży powinny zostać zachowane wszystkie aspekty prawne przede wszystkim budowlane, tj. aby np. była możliwość swobodnego wejścia do budynków przez wszystkich mieszkańców Wspólnot. Pan Drogowski także opowiedział się za pozostawieniem obecnego stanu prawnego terenu, jego zdaniem sprzedaż gruntu nie rozwiąże problemu. Pan …………. powiedział, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 23 wystąpiła do drugiej ze Wspólnot o uregulowanie kwestii parkowania samochodów, nie można więc mówić o braku propozycji w sprawie porozumienia, Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 nie chce żadnych konfliktów, ponadto ta Wspólnota również przyczyniła się do zagospodarowania gruntu m in. wysypano kamień. Pan ………….. podkreślił, że chciałby, aby grunt został sprawiedliwie podzielony pomiędzy obydwie Wspólnoty. Powiedział, że w swojej propozycji podziału gruntu zawarł możliwość dojazdu do swoich nieruchomości przez mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A. Nadmienił, że jeśli Gmina wyrazi zgodę na sprzedaż gruntu i będzie przyzwolenie to Wspólnota umiejscowi tam parking, jeśli zgody nie będzie, to teren zostanie np. obsiany trawą. Pani …………… powiedziała, że 50% kosztów zakupu kamienia poniosła Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 A, ponadto kamień został wysypany wspólnie, ponadto już wcześniej bez udziału Pana …………… z poprzednimi mieszkańcami budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 ustalono, że umiejscowi się piaskownicę i zasadzi zieleń. Przewodnicząca Zarządu Osiedla Nr 1 Pani Mosiądz – Śmigiel wyjaśniła, że Zarząd tego Osiedla nie zajął stanowiska w sprawie możliwości sprzedaży gruntu ponieważ nie było opinii radcy prawnego, a ta sprawa powinna zostać jednoznacznie uregulowana. Powiedziała, że jej zdaniem powinny zostać wydzielone dla wspólnot pasy gruntu, tak aby mieszkańcy swobodnie mogli dojść do swoich posesji, droga natomiast powinna zostać do dyspozycji Gminy. Podkreśliła, że na pewno istnieje problem z parkowaniem samochodów, zgodnie z prawem tak naprawdę na tym terenie nie powinno być parkingu ze względu na zbyt małą odległość od posesji. Jej zdaniem powinno się sprzedać część terenu Wspólnota, aby ktoś dbał o te grunty, sprzedaż jest na pewno w interesie Gminy, chociażby z wpływu podatku, brak sprzedaży doprowadzi do narastania konfliktu. Nie rozumie również dlaczego Wspólnocie Mieszkaniowej Nr 2 nie sprzedano gruntu pod schodami i rampą, z tego tytułu obecnie nie ma wpływów z podatku. Pan …………. dodał, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 A występuje z wnioskiem o wykup terenu do drogi, o który to teren Wspólnota dba od początku. Pan Grzeca następnie odczytał stanowisko nieobecnego właściciela nieruchomości przy ul. Plac Wolności Nr 3, który w przeprowadzonej wcześniej rozmowie telefonicznej poinformował, że nie zgadza się na wykup gruntu, jeśliby to uniemożliwiło wyjazd i dojazd do w/w nieruchomości. Pan Wargin zaproponował sprzedaż gruntu Wspólnotom w sposób zgodny z prawem tj. np. proporcjonalnie do liczby mieszkańców każdej ze Wspólnot. Przypomniał, że już od dwóch lat czyni starania, aby wszystkie wspólnoty mieszkaniowe wykupiły grunty przylegające do swoich budynków. Burmistrz przypomniał propozycję Gminy w sprawie sprzedaży gruntu, tj. propozycję pozostawienia drogi gminnej i sprzedaż gruntu Wspólnotom odpowiednio po prawej i lewej stronie drogi. Odnośnie uprzedniego braku sprzedaży gruntu pod wejściem do budynku i rampą Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 wyjaśnił, że nie jest to nieprawidłowość, kiedyś bowiem zgodnie z prawem sprzedawało się nieruchomości po obrysie budynku. Nawiązując do sprzedaży powiedział, że trudno jest sprzedać grunt np. po połowie, bo wiązałoby się to z podziałem drogi i brakiem możliwości dojazdu do posesji przy ul. Plac Wolności Nr 3. Pan …………. stwierdził, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 opowiada się za wydzieleniem drogi, jednak chcą kupić także część działki za drogą, tak aby sprzedaż nastąpiła w sposób sprawiedliwy np. odpowiadający powierzchniom budynków zajmowanych przez Wspólnoty. Burmistrz wyjaśnił, że można sprzedawać Wspólnotom tylko tereny przylegające do ich budynków, a część za drogą nie przylega do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2. Pan Grzeca powiedział, że w sprawie sprzedaży terenu powinno się pozyskać stanowisko inspektora nadzoru budowlanego, radcy prawnego, wtedy dopiero można wypracować odpowiednią decyzję. Pan Dolny powiedział, że najważniejsze w tej sprawie jest zagwarantowanie drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. Plac Wolności Nr 3. Przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A Pan …………… powiedział, że Pan …………… uważa się za przedstawiciela całej Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2, tymczasem w jej skład wchodzi również Gmina, nie powinien on samodzielnie nakazywać określonych zachowań drugiej Wspólnocie oraz wskazywać terminy realizacji swoich pomysłów. Nadmienił, że Pan …………… opracował regulamin dla Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 2 A bez jakichkolwiek konsultacji. Odnośnie sprzedaży gruntu powiedział, że na pewno nie powinno się sprzedawać terenu w sposób proporcjonalny do wielkości Wspólnot. Podkreślił, że zależy mu na porozumieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową Nr 2, ale nie akceptuje rozwiązań takich, które mogą doprowadzić do późniejszych spraw sądowych. Dodał, że skoro powinno się opierać na przepisach prawa to na terenie spornego gruntu w ogóle nie powinno się parkować samochodów. Pan …………….. stwierdził, że wielokrotnie bezskutecznie próbował się porozumieć ze Wspólnotą Mieszkaniową Nr 2 A, ale jest nadal otwarty na rozmowy, nie uzurpuje sobie prawa samodzielnego administrowania tym terenem. Nawiązując do sprzedaży powiedział, że jeśli nadal pozostanie część wspólna terenu, to problemy będą ciągle powracały. Pan …………… odnośnie parkowania powiedział, że już uprzednio ustalono, że na terenie będą parkowały po 4 samochody, a ewentualna reszta będzie parkować na zewnątrz, jednak w trakcie przybywania pojazdów zaczęły się nieprzyjemne sytuacje, blokowanie innych pojazdów. Pan Grzeca powiedział, że na tym terenie powinno się w ogóle wprowadzić zakaz parkowania. Pan Wargin zawnioskował, aby Komisja we własnym gronie wypracowała stanowisko w sprawie możliwości sprzedaży gminnego terenu Wspólnotom. Za w/w wnioskiem głosowało 2 członków Komisji, a dwóch było przeciwnych (podczas posiedzenia nieobecny był Pan Pestka).

Pan Grzeca powiedział, że Komisja zaciągnie opinii radcy prawnego, inspektora nadzoru budowlanego i wypracuje stanowisko w w/w sprawie na swoim następnym posiedzeniu w miesiącu sierpniu br. z udziałem zainteresowanych stron. Burmistrz zwrócił uwagę, że przy ewentualnym podziale działek powinno zostać określone przeznaczenie tego terenu. Pan …………….. powiedział, że w piśmie Wspólnota Mieszkaniowa Nr 2 określiła, że chce przeznaczyć teren pod poprawienie zagospodarowania nieruchomości własnej. Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa podkreślił, że oprócz wniosku o kupno Wspólnoty powinny dostarczyć ponadto swoje uchwały w przedmiotowej sprawie.

Wobec braku wolnych wniosków, po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Zdzisław Grzeca – Przewodniczący
2. Albert Wagner – Zastępca Przewodniczącego
3. Antoni Dolny – Członek
4. Mirosław Pestka – Członek
5. Kazimierz Wargin – Członek

protokołował:

Tomasz Dix