

Pytanie 2.

Czy jest prawdą że kamieniołom za który wyrok otrzymał Jacek C. Został sprzedany za kwotę jednego miliona dwustu pięćdziesięciu tysięcy PLN? A spłatę rozłożono na dziesięć lat?

Odpowiedź:

ZGODA NA ZBYCIE KAMIENIOŁOMU

Pod koniec stycznia br. otrzymaliśmy zgodę Dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparci Rolnictwa na zbycie kompleksu nieruchomości w dzielnicy Gorce, znanego jako kamieniołom porfiru. W drodze rokowań w kwietniu 2023 nieruchomość nabyła spółka z Wrocławia za kwotę 1.537.500,00 zł. Jednak bez zgody Dyrektora KOWR nie było możliwe podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży. Próby sprzedaży tej nieruchomości podejmowały bez skutku już poprzednie władze Boguszu-Gorc. W 2018 roku ówczesny Burmistrz, który rządził miastem przez zaledwie półtora miesiąca i został aresztowany, odwołał z niewiadomych przyczyn kolejny zaplanowany przetarg. W konsekwencji utracona została koncesja na wydobywanie porfiru. Później okazało się, że brak koncesji miał ogromny wpływ na cenę sprzedaży tej nieruchomości. Po wielu kolejnych próbach zbycia kompleksu działek w dzielnicy Gorce, w 2023 roku w końcu udało się znaleźć kupca, który chce odtworzyć w tym miejscu działalność wydobywczą. Niektórzy uważają, że sprzedaż kamieniołomu za mniej więcej połowę jego wartości to błąd. Inni twierdzą, że to sukces. Przedstawiam fakty w tej sprawie, aby każdy mieszkaniec mógł sam wyrobić sobie na ten temat zdanie.

BRAK CHĘTNYCH W PRZETARGACH

Po nieudanych próbach sprzedaży kamieniołomu przed 2021 rokiem, postanowiłam zmierzyć się z tym problemem i doprowadzić to zadanie do końca. Nie tylko zresztą to. W tej kadencji (od czerwca 2021 roku) sprzedaliśmy wiele trudnych nieruchomości, jak np. budynek przy ul. Młodzieży Polskiej czy była szkoła przy ul. Kolejowej. Dzięki temu, że w zakresie gospodarki nieruchomościami - po latach dziwnych i nie zawsze zgodnych z prawem działań – nastąpiła normalność, od połowy 2021 roku zdecydowanie wzrosło zainteresowanie inwestorów nieruchomościami w Boguszu-Gorcach. W końcu udało się także sprzedać tak trudny teren, jak tzw. kamieniołom w Gorcach.

Pierwszym krokiem było wykonanie nowego operatu szacunkowego, który określiłby aktualną wartość kompleksu nieruchomości, bo mowa o kilkunastu działkach, które tworzą była kopalnię porfiru. W marcu 2022 roku rzeczoznawcy majątkowi określili jej wartość na 3.107.220,00 zł. Była to podstawa do ogłoszenia pierwszego przetargu.

Pierwszy ustny przetarg nieograniczony został ogłoszony 31 sierpnia 2022 roku, a cena wywoławcza wynosiła 3.722.000,00 zł i była wyższa od tej z operatu szacunkowego. Ogłoszenie o przetargu znalazło się nie tylko w Biuletynie Zamówień Publicznych, ale także w ogólnopolskim „Monitorze Urzędowym”. Efekt? Zero zainteresowania, zero chętnych w dniu przetargu czyli 9 listopada 2022.

Drugi przetarg ustny nieograniczony ogłoszony został kilka dni później, bo już 14 listopada 2022 i miał się rozstrzygnąć 11 stycznia 2023 roku. Tym razem cena wywoławcza została zmniejszona do 3.222.000,00 zł. Ponownie ogłoszenie pojawiło się w BIP i „Monitorze Urzędowym” i ponownie nie było chętnych.

ROKOWANIA Z DOBRYM SKUTKIEM I NISKĄ CENĄ

Ustawa o gospodarce nieruchomościami pozwala po dwóch bezskutecznych przetargach przyjąć formułę zbycia nieruchomości w drodze rokowań z ewentualnym nabywcą. Co więcej, zgodnie z art. 67, ust.2, pkt.4, dopuszczalne jest przyjęcie ceny w rokowaniach nie niższej niż 40% wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. Zdecydowaliśmy się tak właśnie postąpić. 10 lutego 2023 ukazało się ogłoszenie o rokowaniach, w których cena wywoławcza wynosiła 1.250.000,00 zł. Dlaczego tak mało? Powodów było kilka. Po pierwsze, gdyby gmina pozostawiła sobie ten teren, musiałaby ponieść ogromne koszty rekultywacji. Dotychczasowa forma zagospodarowania to jedyna, sensowna forma zagospodarowania tego miejsca. Nie można go przeznaczyć pod budowę osiedli mieszkaniowych, przedsiębiorstw. Nie ma sensu tworzyć tam terenów rekreacyjnych, bo wokół jest mnóstwo innych, naturalnych miejsc, które taką funkcję mogą pełnić. Trwając z uporem przy kwocie ponad 3 mln zł przy sprzedaży tej nieruchomości, naiwnością byłoby oczekiwanie, że po dwóch nieudanych próbach w przetargach nagle pojawi się chętny z bardzo ograniczonego grona, jakim jest branża wydobywcza. Postanowiliśmy zmienić sposób myślenia. Zamiast oczekiwać wysokich, jednorazowych wpływów ze sprzedaży kamieniołomu (co było w zasadzie niemożliwe), lepiej sprzedać taniej, ale mieć perspektywiczne korzyści w postaci: dodatkowych miejsc pracy, usług świadczonych przez boguszkowskich przedsiębiorców na rzecz ewentualnego podmiotu, który będzie tu funkcjonował, podatku od nieruchomości. Jestem przekonana, że ta opcja była i jest dla miasta, mieszkańców i budżetu Boguszkowa-Gorc bardziej korzystna. Do rokowań zgłosiło się kilka podmiotów, ale tylko jeden wpłacił wadium w wysokości 300.000,00 zł i tylko spółka z Wrocławia pojawiła się na negocjacjach 26 kwietnia 2023 roku. Wówczas ustalono ostateczną cenę sprzedaży kompleksu nieruchomości na 1.537.500,00 zł. Ale nie podpisano umowy sprzedaży ze względu na jedną z działek wchodzących w skład całej nieruchomości.

DZIAŁKA ROLNA

Jedna z działek (działka nr 103/2) położona w obrębie 5 Stary Lesieniec jest działką rolną i w powyższej sytuacji wymagała zupełnie odrębnej procedury, która wynika z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W pierwszej kolejności trzeba było ją postawić do zbycia rolnikowi lub podmiotom wymienionym w tej ustawie. Jeśli natomiast nabywca działki jest poza tą listą, zgodę na jej zbycie musi wydać Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Gmina Boguszków-Gorce, zanim wystąpiła o tę zgodę, musiała najpierw udowodnić, że nie było możliwości zbycia tej nieruchomości rolnikowi. Dlatego dwukrotnie w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez KOWR pod adresem www.erolnik.gov.pl zamieściliśmy ogłoszenie o sprzedaży działki. Pierwsze w dniach 6.07. – 5.08.2023 i drugie w dniach 13.10. – 12.11.2023. Kiedy żaden rolnik w Polsce nie wyraził chęci nabycia tej działki, można było zwrócić się do Dyrektora Generalnego KOWR o zgodę na jej zbycie innemu podmiotowi. Tę zgodę Gmina Boguszków-Gorce otrzymała 24 stycznia 2024 roku. W tym momencie dopiero możliwe jest podpisanie umowy sprzedaży kompleksu nieruchomości.

KONCESJA NA WYDOBYCIE A W ZASADZIE JEJ BRAK

W momencie zbycia nieruchomości, forma jej zagospodarowania zależy od nabywcy, ale musi być zgodna z funkcjami opisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz innymi przepisami prawa. Należy dodać, że poprzednia koncesja na wydobycie porfiru, wydana

przez Wojewodę Dolnośląskiego w 1998 roku, wygasła. Brak koncesji miał wpływ na brak zainteresowania kupnem kamieniołomu w branży wydobywczej i powodował, że pierwotna cena wywoławcza nie była interesująca dla ewentualnych inwestorów. Mam nadzieję, że umowa sprzedaży nieruchomości zostanie jak najszybciej podpisana, ponieważ w tym momencie do budżetu Boguszcza-Gorc co roku będzie wpływać ćwierć miliona złotych w ramach podatku od nieruchomości, niezależnie od rozpoczęcia jakiejkolwiek działalności na tym terenie. A to będzie oznaczać, że o taką wysokość środków nasze miasto będzie mogło zwiększyć wydatki bieżące, a więc na naprawy dróg, remonty lokali socjalnych czy też inne bieżące funkcjonowanie. To oczywiste, że nowy właściciel będzie chciał prowadzić w tym miejscu działalność. A to oznacza, że zamiast nieczynnego kamieniołomu, będzie funkcjonować podmiot, który da naszemu miastu stały zastrzyk pieniędzy i pracę dla mieszkańców naszego miasta. Biorąc te argumenty pod uwagę postanowiliśmy nawet rozłożyć kupującemu koszt zakupu kompleksu nieruchomości na dziesięć rocznych rat. Zgodnie zresztą z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Czy należało czekać – nie wiadomo jak długo - na oferenta, który zapłaci za kamieniołom kwotę zgodną z operatem szacunkowym? Czy należało podjąć kroki, które zostały podjęte, żeby ten kawałek boguszczańskiej ziemi „pracował” jak najszybciej na rzecz mieszkańców? Na to pytanie niech każdy boguszczańszczyzanin sam sobie odpowie. Ja uważam, że przyjęliśmy najbardziej rozsądne i korzystne dla miasta rozwiązanie.