

**UCHWAŁA NR XVI/102/11**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE**

z dnia 15 września 2011 r.

**w sprawie skargi na Burmistrza Sokółki**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 224, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2008r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146; Nr 40, poz. 230, i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 229 pkt.3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego / Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz.1071, z 2001 r. Nr 49 poz. 509, z 2002r. Nr 113 poz. 984 Nr 130, poz.1188, Nr 169 poz.1387 z 2003r. i Nr 170 poz.1660; z 2004 r. Nr 162 poz. 1692, z 2005 r. Nr 64 poz. 565, Nr 78 poz. 682, Nr 181 poz. 1524; z 2008 r. Nr 229 poz. 1539; z 2009 r. Nr 195 poz. 1501, Nr 216 poz. 1676; z 2010 r. Nr 40 poz. 230, Nr 182 poz. 1228, Nr 254 poz. 1700; z 2011 r. Nr 6 poz. 18, Nr 34 poz. 173, Nr 106 poz. 622/, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznać za zasadną skargę Podlaskiej Spółdzielni Spożywców „Jaskółka” w Sokółce z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Sokółka oznaczone numerami geodezyjnymi 390/3 oraz 394/4, położone przy skrzyżowaniu ulic Dąbrowskiego i Białostockiej. Skarga PSS „Jaskółka” stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*mgr Jerzy Kazimierowicz*



przedsiębiorcy, działającego na rzecz społeczności lokalnej i to z wieloletnią tradycją na tym rynku.

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 czerwca 2011 r. zwracano się z prośbą w sprawie uchylecia Zarządzenia nr 66/2011 dotyczącego łącznego przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiących własność Gminy Sokółka (tj. działek ewidencyjnych oznaczonych numerem geodezyjnym Nr 390/3 o pow. 0,3557ha oraz działki Nr 394/4 o pow. 0,0344ha) i rozdzieleniu przeznaczonych do sprzedaży. Proponowano nabycie w/w działki za cenę 709 zł za 1 m<sup>2</sup> netto, co daje kwotę brutto 872,1 zł za 1 m<sup>2</sup>, i w związku z tym oferowana wartość działki Nr 394/4 wynosi 243.902 zł netto + VAT w kwocie 56.098 zł, co razem daje wartość brutto 300.000 zł.

(zarządzenie i oferta – w załączeniu).

Uzyskałem ustne zapewnienie Burmistrza, że sprzedaż zostanie rozdzielona, a następnie uzyskałem odpowiedź podpisaną przez Burmistrza, że negatywnie rozpatrzono nasz wniosek.

(odpowiedź - w załączeniu).

Wedle naszej oceny bezsporne jest to, że Burmistrz przeznacza do zbycia dwie odrębne nieruchomości, dla których urządzono dwie księgi wieczyste, w jednym łącznym przetargu, przez co niweczy na trwale możliwość racjonalnego zagospodarowania naszej nieruchomości, gdzie nie sposób prawidłowo zabezpieczyć realizację wszystkich funkcji, a wymaganych przez prawo. Odrzucenie naszej oferty może szkodzić interesom finansowym Gminy. Mamy wiedzę, że nasze wnioski nie mają charakteru roszczeniowego, ale istnieje podstawa prawna do przyjęcia oferty i przy dobrej woli Gminy, której nie ma, można kwestionowane zarządzenie zmienić, co będzie z pożytkiem finansowym dla Gminy jak i dla spółdzielni.

(opinia architekta i mapa – w załączeniu)

URZĄD MIEJSCA W SOKÓLCE  
10-100 SOKÓŁKA  
Plac Kościuszki 1

2  
Sekretarz

W orzecznictwie przyjmuje się, że uprawnienie organu wykonawczego oznacza prawo rozporządzania mieniem przez prowadzenie działalności, polegającej na tym, że z zasobu gminnego "wychodzą" bądź też do tego zasoby "wchodzą" pewne składniki majątkowe (por. wyrok WSA z dnia 9 grudnia 2004 r., sygn. II SA/Op 351/04, OSS 2005/5/97). W pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym nie mieści się odrzucanie korzystnych ofert finansowych.

W niniejszej sprawie wydane zarządzenie ma charakter władczy i nie ulega wątpliwości, iż związane jest z wykonywaniem publicznoprawnych zadań w zakresie gospodarki komunalnej, określonych w przepisach mających charakter publicznoprawny, zatem akt ten jest naruszeniem wskazanych przepisów prawa, a więc uzasadnia interes prawny wymagany przepisami art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

Występując z niniejszym wnioskiem, uznaje się, że brak jest racjonalnego uzasadnienia do podjęcia zarządzenia, a to sprawia, iż niemożliwe jest poznanie motywów, którymi kieruje się Burmistrz. Jednakże uważamy, że przysługują nam prawa do równego traktowania tak jak uczynił to Naczelny Sąd Administracyjny m.in. w wyroku z dnia 28 czerwca 2006 r., II OSK 410/06, ONSA WSA 2007, nr 2, poz. 48, który uznał, że brak uzasadnienia uchwały narusza zasady państwa prawa i praworządności, wyrażone odpowiednio w art. 2 i art. 7 Konstytucji RP. Warto jednocześnie zwrócić uwagę, że w przywołanym wyroku wyrażono w związku z tym spostrzeżeniem pogląd, iż akty organów gminy nie mogą być podejmowane w sposób arbitralny, abstrahując od argumentacji wnioskodawcy, tj. nie zajmując wobec niej należycie uzasadnionego stanowiska.

Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 554/07 (Lex nr 398905), bieżące gospodarowanie mieniem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych mających na celu realizację funkcji społeczno - gospodarczego przeznaczenia tych praw i obowiązków, należy do jej organu wykonawczego. Ustawodawca nie zdefiniował też

URZĄD MIEJSCOWY W GOSKULE  
16-100 GOSKULE  
Plac Kościuszki 7



pojęcia "zasady gospodarowania mieniem". Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, zasady należy rozumieć jako ustalony na mocy przepisu sposób postępowania. Zatem rada gminy winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego. W pełni podzielam powyższy pogląd. Funkcje kontrolne organu stanowiącego nie mogą być w takim przypadku realizowane w formie aktu prawa miejscowego, lecz jedynie w drodze aktu kierownictwa wewnętrznego.

Z tych powodów wnoszę jak wyżej.

**Załączniki:**

– wymienione wyżej

Otrzymuje:

**1/ Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

Plac Powstańców Warszawy 1,

00-950 Warszawa

(w celu sprawdzenia, czy Urząd Miejski w Sokółce nie stosuje praktyk monopolistycznych).

**2/ Przewodniczący Rady Miejskiej w Sokółce**

(w celu rozpatrzenia niniejszego pisma jako skargi na Burmistrza i ewentualnie rozpatrzenia dołączonego stanowiska).

Do wiadomości:

Burmistrz Sokółki

**PREZES ZARZĄDU**  
Podlaska Spółdzielca Spożywców  
"JASKÓŁKA"

*mgr Zbigniew Ganzke*

**V-ce Prezesa ds. Ekonomicznych**  
Podlaska Spółdzielca Spożywców  
"JASKÓŁKA"

*mgr Krystyna Babynko*

STOWOZWIĄZANIE W SOKÓŁCE  
ul. Wolności 1  
16-100 Sokółka

## PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE I ARCHITEKTONICZNE

mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak

15-644 Białystok, ul. Storczykowa 8/15 tel. (085)6618124, kom. 0607923850, e-mail: kkuzniak@o2.pl  
regon 050329066 NIP 542-163-07-41

### OPINIA

**dotycząca działki numer ewidencyjny 394/4 położone j w Sokółce przy ulicy Białostockiej (rejon skrzyżowania z ulicą Dąbrowskiego)**

Przeznaczenie w planie. Przedmiotowa działka w zmienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka – uchwała Nr XLII/325/09 Rady Miejskiej w Sokółce (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 214, poz. 2402) – położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UMW. Teren UMW jest terenem „zabudowy usługowej nieuciążliwej z towarzyszącą zabudową ... mieszkaniową wielorodzinną” (§7 ust.1 ww uchwały). Dla terenów oznaczonych symbolem UMW ustalono wymagania kształtowania ładu przestrzennego (ust.2) oraz dopuszczono lokalizację „innych obiektów stanowiących programowy rozwój i podwyższających istniejące standardy związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu” (ust. 3 punkt 3).

Działka numer ewidencyjny 394/3 (o powierzchni 0,0919 ha), na której znajduje się budynek usługowo-handlowy należący do PSS „Społem” w Sokółce, w ww zmianie planu położona jest, tak jak działki sąsiednie 390/3 i 394/4, również na terenie oznaczonym symbolem UMW.

Przeznaczenie do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego działki nr 390/3 (o powierzchni 0,3557 ha) i nr 394/4 (o powierzchni 0,0344 ha) jako jednej nieruchomości i uzasadnienie takiej decyzji umożliwieniem jak najlepszego wykorzystania terenu do zabudowy i dojazdu świadczy o tym, że działka 394/4 o powierzchni zaledwie 344 m<sup>2</sup> nie może być samodzielnie zabudowana i zagospodarowana (pismo Burmistrza Sokółki Nr GR.72241-2/10 z dnia 5 marca 2010 r.). Wielkość działki nr ewid. 394/4 oraz istniejąca zabudowa na działce sąsiedniej 394/3 pozwala jedynie na jej zagospodarowanie bez możliwości zabudowy ustalonej w planie. Na działce tej można zrealizować parking, zieleń, małą architekturę. Ustalenia planu jw. nie wykluczają zagospodarowania działki 394/4 jako odrębnej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę zasady ładu przestrzennego ustalone w planie jw. oraz istniejący sposób zagospodarowania działki 394/3 zabudowanej budynkiem usługowo-handlowym, prawidłowe jest zagospodarowanie przedmiotowej działki nr 394/4 łącznie z działką nr 394/3 należącą do PSS „Społem”. Budynek usługowy zlokalizowany jest obecnie na granicy z działką nr 394/4. Jest pozbawiony możliwości obsługi komunikacyjnej dotyczącej zaplecza w ramach własnej działki, a także – po uchwaleniu zmiany planu – niemożliwe stało się zapewnienie niezbędnej liczby miejsc postojowych określonych planem oraz miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejsca postojowe powinny być urządzone nie tylko dla klientów, ale i dla pracowników. Sprzedaż działki 394/4 łącznie z działką 390/3 nieodwracalnie uniemożliwi rozbudowę istniejącego budynku PSS „Społem” i – biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, przebieg ulicy Dąbrowskiego oraz ustalenia planu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy – na zawsze pozbawi nieruchomość PSS „Społem” możliwości prawidłowego zagospoda-

RADA MIEJSKA W SOKÓLCE

15-100 SOKÓLKA

ul. Kościuszki 1



15-100 SOKÓLKA

PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE I ARCHITEKTONICZNE

mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak

15-644 Białystok, ul. Storczykowa 8/15 tel. (085)6618124, kom. 0607923850, e-mail: kkuzniak@o2.pl  
regon 050329066 NIP 542-163-07-41

rowania w zakresie obsługi komunikacyjnej dotyczącej zaplecza oraz klientów i pracowników, w tym osób niepełnosprawnych.

Łączna powierzchnia działek: należącej do PSS „Społem” oraz działki, o którą Spółdzielnia zabiega (394/4) wynosi 1265 m<sup>2</sup> i jest około trzykrotnie mniejsza niż działki 390/3. Wymagania ładu przestrzennego, ustalenia planistyczne oraz zasady gospodarowania przestrzenią, a także zamierzenia inwestycyjne Spółdzielni wskazują na potrzebę zagospodarowania działek 394/3 i 394/4 łącznie. Działkę nr 390/3 jako niezabudowaną i znacznie większą od obu wyżej wymienionych działek można zgodnie z ustaleniami planu i prawidłowo według przepisów odrębnych zabudować i zagospodarować jako odrębną nieruchomość.

Podsumowanie. Działka nr ewid. 394/4 może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość oraz w ramach ustaleń planu, o którym mowa powyżej. Zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zasadami gospodarowania przestrzenią może być przedmiotem przetargu jako odrębna nieruchomość lub może zostać przeznaczona na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, to jest działki nr ewid. 394/3.

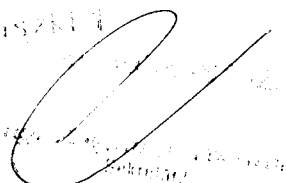


mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak  
uprawniony projektant w planowaniu  
przestrzennym nr upr. 1206/91  
Oregowa Izba Urbanistów z/s w Warszawie  
nr rej. WA-103

Białystok, dnia 25 sierpnia 2010 r.

MIĘDZYGOSPODAROWANIE  
DZIAŁEK 390/3 I 394/4  
DZIAŁKI 390/3 I 394/4  
DZIAŁKI 390/3 I 394/4

WYKONANIE PRAC  
W OREGOWIE



Powszechna Spółdzielnia Spożywców  
 ul. Grodzieńska 37 16-100 Sokółka  
 NIP: 545-00-00-161  
 85/711-21-00 fax: 85/711-26-34

Group

**Szanowny Pan  
 Stanisław Małachwiej  
 Burmistrz Sokółki**

**OFERTA ZAKUPU DZIAŁKI Nr 394/4**

Zarząd SPOŁEM PSS w Sokółce zwraca się z prośbą w sprawie uchylecia Zarządzenia nr 66/2011 dotyczącego łącznego przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiących własność Gminy Sokółka (tj działek ewidencyjnych oznaczonych numerem geodezyjnym Nr 390/3 o pow. 0,3557ha oraz działki Nr 394/4 o pow. 0,0344ha) i rozdzieleniu przeznaczonych do sprzedaży.

Oferujemy zakup przez nas w/w działki Nr 394/4 o pow. 344 m<sup>2</sup> za cenę około 3,5 x wyższą od ceny 1m<sup>2</sup> ustalonej przez rzeczoznawcę i podaną jako wyjściowa. 3901 m<sup>2</sup> obu działek wyceniono na 810.000 zł z czego wynika, że 1 m<sup>2</sup> ma wartość 207,64 zł. Działka Nr 394/4 o powierzchni 344 m<sup>2</sup> wg metody proporcjonalnej ma wartość 71.428 zł.

Proponujemy nabycie przez nas w/w działki za cenę 709 zł za 1 m<sup>2</sup> netto, co daje kwotę brutto 872,1 zł za 1 m<sup>2</sup>, i w związku z tym oferowana wartość działki Nr 394/4 wynosi 243.902 zł netto + VAT w kwocie 56.098, co razem daje wartość brutto **300.000 zł**.

Jesteśmy zmuszeni zaoferować tak wysoką cenę, ponieważ nieodzownym elementem prowadzonej działalności handlowej (w dobie dynamicznego rozwoju motoryzacji) jest bezwzględna konieczność posiadania placu manewrowego i parkingu umożliwiającego w miarę komfortowe korzystanie przez klientów z infrastruktury pawilonu oraz bezpieczeństwa rozładunku tj eliminacji zagrożeń w ruchu drogowym powodowanym przez samochody dostawcze. W chwili obecnej usytuowanie pawilonu oddanego do użytku w 1977 roku jest na tyle niefortunne, że zapewnienia tylko około 6 miejsc parkingowych, a dostawy mebli i wykładzin odbywają się „z ulicy” za co często upominany jest personel sklepu przez Straż Miejską. Dojazd na zaplecze sklepu spożywczego w tym pawilonie byłby niemożliwy, gdyby Społem PSS wykorzystywało wyłącznie powierzchnię swojej działki, ponieważ szerokość wjazdu wynosi jedynie 1,2 m, w związku z tym Społem PSS podpisało czasową umowę dzierżawy pasa działki sąsiadującej będącej własnością wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Dąbrowskiego 3. Możliwość zakupu działki sąsiadującej (Nr 394/4) o powierzchni jedynie 344 m<sup>2</sup> rozwiązałaby te, jakże istotne problemy ograniczające działalność handlową i po zbudowaniu dojazdu i parkingu na w/w działce wzbogaciłaby infrastrukturę miasta o dodatkowe i potrzebne miejsca parkingowe.

Wg nas formalną drogą do umożliwienia nam zakupu, mając na względzie tak korzystną propozycję naszej oferty w stosunku do Gminy byłoby uchYLENIE Zarządzenia nr 66/2011 dotyczącego łącznego przeznaczenia do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiących własność Gminy Sokółka (tj działek ewidencyjnych oznaczonych numerem geodezyjnym Nr 390/3 o pow. 0,3557ha oraz działki Nr 394/4 o pow. 0,0344ha), rozdzieleniu przeznaczonych do sprzedaży i albo sprzedaż w/w działki w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), ponieważ w/w sprzedaż poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, czyli naszej (działka Nr 394/3), albo sprzedaż w drodze przetargu ustnego, nieograniczonego, a my (deklarujemy na piśmie), w pierwszym naszym postąpieniu (podczas przetargu) zaliczujemy deklarowaną cenę.

POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW  
 16-100 Sokółka, ul. Grodzieńska 37  
 tel. 711-21-0011 fax: 711-26-34  
 NIP 545-00-01-61, REG. 001082504

16-100 SOKÓŁKA  
 Plac Kościuszki 1

PREZES ZARZĄDU

mgr Zbigniew Ganzke