

Marki, dn. 24 maja 2018 roku

Czy to tylko mur obojętności ?

Dot: *wniosku Rejonowej Spółdzielni Handlowej w Markach w sprawie wykupu prawa wieczystego użytkowania wieczystego drodze bez przetargowej na rzecz jej użytkownika wieczystego .*

Szanowni Państwo!

Pismo niniejsze zawiera m.in. historię wniosków Rejonowej Spółdzielni Handlowej w Markach w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych w formie zbycia w drodze bez przetargowej, na rzecz użytkownika wieczystego.

Jako członek Prawa i Sprawiedliwości, a zarazem prezes zarządu RSH w Markach, ponoszę porażkę w działaniach o byt Spółdzielni w sporze z egzotyczną koalicją MSG i PIS w Radzie miasta. Blokowanie możliwości wykupu nieruchomości, które Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu, wraz z drastycznym podniesieniem opłat za to użytkowanie, stwarza realne zagrożenie dalszego bytu Spółdzielni istniejącej w Markach ponad 70 lat.

Dominująca w Radzie koalicja PIS i MSG uniemożliwia RSH w Markach wykup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na których wybudowanych zostało przez Spółdzielnię kilka pawilonów handlowych. Kto ma w tym interes? Jaki cel ma miasto utrudniając działalność polskiej firmie jej pracownikom i członkom oraz dzierżawcom i poniekąd klientom. To nie jest „dobra zmiana”, to jest jej zaprzeczenie.

W celu zobrazowania sytuacji które wpłynęły na zachwianie kondycji RSH w Markach podaję chronologię wpływających na to zdarzeń.

1. Uznanie przez Trybunał Konstytucyjny przepisu o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności na mocy decyzji administracyjnej za niekonstytucyjny – marzec 2015r.
2. Upadłość SK Banku w Wołominie w którym S-nia zgromadziła środki na takie przekształcenie –listopad 2015r.
3. Prawie dziesięciokrotna podwyżka, dokonana przez władze miasta, opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości na których S-nia prowadzi działalność – listopad 2015r.
4. Negatywne rozpatrzenie przez Radę miasta w dn. 31 sierpnia 2016r. wniosku S-ni z dn. 27 stycznia 2016r. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności poprzez sprzedaż jej użytkownikowi w formie bez przetargowej w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 1. Spółdzielnia przewidując nieuchronność podwyżek opłat użytkowania wieczystego, wcześniej zaczęła gromadzić środki na przekształcenia tej formy własności. W tym celu utworzyła lokatę bankową w SK Banku w Wołominie w marcu 2014r. oraz dokonała wstępnej kalkulacji, przy udziale przedstawiciela miasta kosztów tego przekształcenia. Przed próbą przekształcenia prawa własności już w tym terminie /2014r./powstrzymała Spółdzielnię ciągle korzystna, porównywalna z podatkiem od

nieruchomości stawka opłaty za wieczyste użytkowanie. Drugim powodem wstrzymującym zamiar przekształcenia był niewielki niedobór środków na jego sfinansowanie. Wniosek o przekształcenie, na drodze decyzji administracyjnej, złożony do Burmistrza miasta w listopadzie 2015r. spotkał się z odmową z powodu marcowego wyroku TK, uznającego przekształcenie na mocy decyzji administracyjnej za niekonstytucyjne. W związku z tym, Spółdzielnia od władz miasta otrzymała „instrukcję”, postępowania (pismo z dn.18.11.2015r.) i zachętę do złożenia wniosku o skorzystanie z prawa kupna wieczystego użytkowania w trybie bez przetargowym przysługującym użytkownikowi wieczystemu na mocy obowiązujących przepisów /ugn/.

Ad. 2. Upadłość SK Banku w Wołominie spowodowała, że Spółdzielnia tracąc - pewnie bezpowrotnie - 400 tys. zł była zmuszona skorygować we wniosku warunki zapłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami umożliwia rozłożenie zapłaty na raty z zabezpieczeniem hipotecznym oraz oprocentowaniem ich niespłaconej części. Z takiego zapisu ustawowego Spółdzielnia chciała skorzystać zachęcana przez pracowników ref. gospodarki nieruchomościami .

Ad. 3. Podwyżka opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości, w wysokości prawie dziesięciokrotnej, dokonana w listopadzie 2015r., z powodu jej skali, została przyjęta przez Spółdzielnię ze zdziwieniem. Spółdzielnia nie zamierzała jednak odwoływać się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, prowadząc z władzami miasta uzgodnienia i oczekując na wycenę przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.

Wchodzenie w spór z władzami miasta nt. w/w. opłat byłoby wówczas, co najmniej nierozsądne. S-nia przez władze miasta była zachęcana do przekształceń własnościowych i otrzymała swoiste zaproszenie do podjęcia negocjacji w tej sprawie /pismo - instrukcja w posiadaniu S-ni/.

Ad. 4. Podwyżka opłat zdominowała dyskusję w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego na sesji Rady w dn. 31 sierpnia 2016r., choć w żaden sposób nie była kwestionowana przez Spółdzielnię. Na wspomnianej sesji, próba dyskusji zbiegła również na tematykę spółdzielni mieszkaniowych dążących do podobnych przekształceń własnościowych. W istocie „merytoryczna”, dyskusja ograniczyła się do kłamstw serwowanych Radzie przez Burmistrza i tak:

- powierzchnia działek urosła do 1ha /w rzeczywistości wynosiła 8751m2/ .
- błędnie określił położenie działek i nie potrafił ich umiejscowić w terenie.
- zakwestionował cenę za przekształcenie /1,4mln zł/, pomimo, że została wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego opłaconego przez miasto Marki.
- krytycznie odniósł się do prośby S-ni o rozłożenie na raty części należności za przekształcenie, co przewiduje art.70.1 ugn i było sugerowane S-ni w trakcie przygotowywania wniosków o przekształcenie.
- stwierdził, że Spółdzielnia wnosi o rozłożenie na raty kwoty 900 tys. zł , a nie 749 346 zł jak było w rzeczywistości.
- nie poinformował, że ewentualnie rozłożona na raty część zapłaty za przekształcenie podlega oprocentowaniu /art.70.3 ugn/, a zabezpieczeniem dla miasta jest ustanowienie hipoteki /art.70.2 ugn/.
- stwierdził, że majątek należy gromadzić.

Była to swoista instrukcja głosowania, oczywiście przeciwko wnioskowi Spółdzielni.

Z racji tego, że procedowane zagadnienie wymaga, cyt. „wiedzy specjalistycznej„ burmistrz poprosił P. Kierownik Wydz. Gosp. Nieruchomościami o dalsze referowanie sprawy.

W swej informacji P. Kierownik błędnie przytacza przepis, jakoby podwyżki opłat muszą być przeprowadzane raz na 3 lata.

Ustawa mówi, że nie częściej niż raz na 3 lata i tylko wtedy jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie /art77.1 ugn/. Zastosowanie zwrotu „nie ma zmiłuj„ dla podkreślenia obligatoryjności podwyżki jest nieprawdziwe i niestosowne.

W swej informacji w sprawie , potwierdza słowa Burmistrza jakie to korzyści przyniesie miastu egzekucja rosnących opłat za wieczyste użytkowanie, nie wspomina zaś, że opłaty mogą maleć, być zaskarżane lub po takiej działalności władz mogą być nieściągalne i mogą zniszczyć Spółdzielnię Nie kwestionuje i nie prostuje kłamliwych informacji Burmistrza, potwierdza natomiast, że majątek należy gromadzić.

Stosunek władz miasta wobec Spółdzielni jest całkowicie niezrozumiały, a negatywne nastawienie wyłania się z pełną oczywistością. Spółdzielnia już od ponad 70 lat włada jedną z nieruchomości o której własność zabiega, inną 55 lat, a pozostałymi 45 lat, a więc zdecydowanie dłużej niż wynika to z aktów notarialnych ustanowienia użytkowania wieczystego/20 lat/.

Bardzo ważnym dla sprawy jest fakt, że w czerwcu 2016r. Rada Miasta Marki przyjęła Strategię Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021. Wspomniany dokument w swej obszernej treści ani słowem nie wspomina o konieczności „**gromadzenia**„ majątku, w tym nieruchomości. W dokumencie wskazano, że gmina jest atrakcyjna pod względem przedsiębiorczości oraz, że miasto Marki „stwarza klimat przychylny dla biznesu”. Dokument wskazuje również, że miasto kładzie nacisk na wsparcie dla małych i średnich przedsiębiorstw (str. 79 ww. dokumentu), na stronie 118 i następnych dokumentu wymienione zostały konkretne działania, które miasto będzie podejmować w latach 2016-2021 w celu wsparcia przedsiębiorców.

W świetle wymienionych założeń odmowa sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu – przedsiębiorcy - stanowi zaprzeczenie wymienionych działań, które miasto samo dobrowolnie zobowiązało się przyjąć i co więcej jest do tego prawnie zobowiązane, gdyż ww. strategia stanowi tzw. akt prawa miejscowego.

Burmistrz jednak nie ma zamiaru prawa tego przestrzegać.

W wyniku takich działań miasta, niezgodnych z przyjętą Strategią, kontrahenci Spółdzielni obawiają się obecnie współfinansowania podwyżki opłat za użytkowanie wieczyste, klienci sklepów podwyżek cen, a Spółdzielnia dalej nie posiada pełnego władztwa nad nieruchomościami. Wiadomym jest również, co potwierdzają liczne przykłady, że gromadzenie majątku przez miasto, źle dla tego majątku rokuje.

Wniosek Spółdzielni wychodzi również naprzeciw tak ważnej i często przywoływanej konieczności repolonizacji mediów , banków i handlu oraz umożliwia władzom miasta realizację zasady pomocniczości.

Niedokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest dla Miasta, *per saldo*, nieopłacalne, gdyż pracownicy Spółdzielni mogą zostać klientami opieki społecznej, a miasto pozbawione wpływów z podatków, opłat i podatków lokalnych, koncesji itp.

Pragnę zaznaczyć, że wybrany termin omawiania wniosków Spółdzielni na sesji Rady nie był przypadkowy lecz zbiegł się z moim urlopem.

O terminie i porządku obrad sesji Spółdzielnia nie została powiadomiona i w ten sposób uniemożliwiono prezentację stanowiska Spółdzielni. Sprawę Spółdzielni załatwiono w iście

ekspresowym tempie. Opinię Komisji Budżetowo-Gospodarczej, uzyskano na posiedzeniu zwołanym godzinę przed sesją posługując się dokładnie tymi samymi argumentami omówionymi wyżej, a na sesji sprawa Spółdzielni zajęła Radzie raptem 14 minut. Więcej czasu poświęcono psom na trawnikach i gołębiom na dachu omawiając inny punkt porządku obrad wspomnianej sesji. Dyskusja potwierdziła nieznamość procedowanej sprawy przez większość radnych i negatywny do niej stosunek burmistrza.

Sądzę, że władza, również lokalna, stojąc na gruncie praworządności powinna wspierać i wzmacniać lokalny biznes.

Postawą członków PIS w Radzie Miasta jestem zaskoczony i rozczarowany.

Rejonowa Spółdzielnia Handlowa w Markach w dn. 19.04.2017r ponowiła wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania i oczekiwać będzie rozpatrzenia go na Sesji Rady Miasta Marki z nieskrępowanym udziałem przedstawicieli Spółdzielni.

Obecnie wniosek Spółdzielni dotyczy trzech, a nie czterech nieruchomości oraz zobowiązanie zapłaty jednorazowo kwoty w pełnej wysokości wynikającej z operatu wyceny.

Wniosek jest nie rozpatrzony i nie został skierowany do Rady.

Inicjatywy uchwałodawczej w opisanej sprawie, według &41 Statutu Miasta Marki, nikt nie podjął. Spółdzielnia będzie ponawiać starania o wykup nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Obecne warunki i partykularne interesy w Radzie nie gwarantują rzetelnego rozpatrzenia wniesionej sprawy.

Na uczciwość - okazuje się - Marki nie zasłużyły.

Tadeusz Sienkiewicz
Prezes RSH w Markach