



Cieszyn, 17. marca 2023 r.

Sz. P.  
**Remigiusz Jankowski**  
Przewodniczący Rady  
Miejskiej Cieszyna

**GN.6824.1.2022**

W związku z złożeniem przez Panią [redacted] skargi do Rady Miejskiej Cieszyna na działalność Burmistrza Miasta Cieszyna związaną z prowadzoną na jej rzecz sprzedażą powierzchni strychowej, poniżej przedstawiam szczegółowe wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

W dniu 25 stycznia 2022 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Państwa [redacted] – właścicieli lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w budynku przy ul. [redacted] w Cieszynie o zniesienie współwłasności części strychu znajdującego się w przedmiotowym budynku w celu jego adaptacji na cele mieszkalne. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy. Państwo [redacted] nabyli w przedmiotowej nieruchomości lokal mieszkalny od Gminy Cieszyn i wraz z Gminą są jedynymi jej właścicielami. Powierzchnia strychowa, którą są zainteresowani znajduje się na kondygnacji położonej nad ich mieszkaniem i zgodnie z inwentaryzacją budowlaną wynosi 72,65 m<sup>2</sup>. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Państwo [redacted] na spotkaniu, które odbyło się w siedzibie tut. Urzędu, a także przedłożoną przez nich dokumentacją, Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach nie wyraził zgody na zmianę konstrukcji dachu w celu podniesienia ścianki kolankowej aby wykonać drzwi na taras, ani też rozbiórkę części stropu uznając, iż prace takie ingerują w znaczny sposób w oryginalną substancję zabytkową, nie wniósł natomiast zastrzeżeń do adaptacji poddasza na cele mieszkalne i związane z tym wzmocnienie stropów, wykonanie okien połaciowych, robót instalacyjnych, malarskich i wykończeniowych. Ostatecznie, decyzją nr 040.2022 z 19 sierpnia 2022 r. Państwo [redacted] uzyskali warunki zabudowy wraz z pozytywnym uzgodnieniem zamierzonych prac, uwzględniających wcześniejsze uwagi, przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wyraźnego zaznaczenia wymaga fakt, że w niniejszej sprawie Gmina Cieszyn działa w charakterze członka Wspólnoty Mieszkaniowej. Reprezentantem Gminy Cieszyn w tejże Wspólnocie Mieszkaniowej, a jednocześnie zarządcą nieruchomości jest Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie sp. z o.o. Dlatego też podjęta została uchwała właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową budynku w Cieszynie, tj. Gminy i Państwa [redacted] wyrażająca zgodę na sprzedaż części strychu na rzecz wnioskodawców, w wyniku której to Wspólnota (a dokładniej w jej imieniu zarządca) zleciła oszacowanie wartości powierzchni strychowej uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu. Wartość nieruchomości została oszacowana na 131 600 zł (1 811,33 zł/m<sup>2</sup>).

W dniu 7 listopada 2022 r. Pani [imię] przedłożyła operat szacunkowy określający wartość wnioskowanej do nabycia powierzchni wykonany na jej zlecenie przez innego biegłego, który oszacował wartość strychu na 77 300 zł (951,73 zł/m<sup>2</sup>). Podniosła jednocześnie, iż biegła działająca na zlecenie Wspólnoty zawyżyła wartość strychu. Zgodnie z wyjaśnieniami biegłej do przedłożonych zarzutów:

1. w przedstawionym przez Panią [imię] operacie pomimo, iż do wyceny przyjęto w większości bazę transakcji z 2019, 2020 i 2021 r., rzeczoznawca majątkowy nie uwzględnił trendu zmiany cen nieruchomości. Trend wzrostu od 1.01.2019 r. w skali roku wynosi dla nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych 16%, a dla lokali mieszkalnych położonych w kamienicach 22%,
2. spośród przyjętej do wyceny grupy transakcji lokalami podobnymi były dwie transakcje dot. nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego przy ul. Zamkowej 12/1, jedna z dnia 15.03.2019 r. z ceną jednostkową 892,86 zł/m<sup>2</sup>, druga z dnia 29.03.2019 r. z ceną jednostkową 1897,32 zł/m<sup>2</sup>. Przy jednej i drugiej transakcji lokal był do remontu. Wobec tego wątpliwość rodzi fakt, iż do wyceny została wzięta wyłącznie transakcja z 15.03.2019 r., zaś transakcja z 29.03.2019 r. została pominięta;
3. nieruchomości lokalowe przy: [adres] oraz [adres] wskazane w grupie transakcji w przedłożonym „kontroperacie” znajdowały się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których zostały wyodrębnione dwa lokale mieszkalne (głównie w wyniku zniesienia współwłasności).

Rzeczoznawca działający na zlecenie Pani [imię] w obronie podniósł, że nie widzi podstaw do zmiany swojej opinii i podtrzymał stanowisko, iż wyszacowana przez niego wartość jest prawidłowa. Jego argumenty oraz ustosunkowanie się do nich przez Gminę wraz z stanowiskiem, iż nie ma podstaw do uznania, że operat sporządzony na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej zawiera błędy załączam do niniejszego pisma. Ostatecznie, Pani [imię] została poinformowana, iż w zakresie możliwości weryfikacji operatu przez niezależny podmiot, zgodnie z art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, można zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, która dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu. Przepis ten mówi także, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego **nie może** stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Ocena ta może zostać zatem dokonana w sytuacji wykonywania przez biegłego czynności niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi. Możliwość ta i skorzystanie z niej zależy jednak od inicjatywy strony, która dąży do zakwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i jest kosztowna. Pani [imię] została także poinformowana, że rzeczoznawca majątkowy podlega również odpowiedzialności zawodowej, na co wskazuje wprost art. 178 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą do

wszczęcia postępowania w tym zakresie jest skarga na jego działalność złożona do Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Powyższe dokumentuje załączona korespondencja.

W tym miejscu pragnę zaznaczyć, iż Gmina nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, dokonała jednak oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, a więc zbadła, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Mając na uwadze fakt, iż **nie ma obiektywnych podstaw do uznania, iż operat został sporządzony z naruszeniem przepisów**, o których mowa wyżej, sprzedaż powierzchni strychowej została uzależniona od wpłacenia ceny sprzedaży ustalonej w oparciu o operat sporządzony na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej powiększonej o przyszłe koszty notarialnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej po adaptacji strychu oraz nowej inwentaryzacji budowlanej.

Odnosząc się do zarzutów wskazanych przez Panią w złożonej skardze informuję, iż zarówno pracownicy Urzędu Miejskiego w Cieszynie, ani również Pani Burmistrz nie brali udziału w wyborze rzeczoznawcy wyceniającego powierzchnię strychową, gdyż ten leżał po stronie Wspólnoty, która skorzystała z usług znanej i sprawdzonej firmy, działającej także na zlecenie Urzędu Miejskiego w Cieszynie. Fakt, iż biegła nie uczestniczyła w sprzedaży żadnego strychu w odróżnieniu od drugiego z rzeczoznawców wynika ze świadczenia przez rzeczoznawcę Pani usług związanych z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i nie ma wpływu na rzetelność wykonywanej pracy. Co do lokalu położonego przy ul. w Cieszynie, z uwagi na ogólnikowe zarzuty podważające prawidłowość prowadzonej procedury jego sprzedaży, nie sposób odnieść się do powyższego. Jeżeli w istocie chodzi o lokal w budynku przy ul. to został on zbyty w drodze II przetargu za cenę 50 500 zł. Stawka wyjściowa do przetargu wyniosła 50 000 zł i stanowiła obniżoną w stosunku do ceny rynkowej kwotę. Wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu została wówczas (w 2020 r.) określona na ok. 1 550 zł/m<sup>2</sup>. Nikt z uczestników przetargu nie podnosił zarzutów nieprawidłowości w jego przeprowadzeniu. Stąd za krzywdzące i zbyt daleko idące uważam oskarżenia o kłamstwa. Nie widzę również uzasadnienia dla twierdzeń jakoby korespondencja ze strony Gminy pozbawiona była merytoryki.

Jednocześnie informuję, jak zaznaczono wyżej, że **Gmina nie działa w przedmiotowej sprawie stricte w charakterze organu władzy publicznej, ale jako członek Wspólnoty mieszkaniowej**, która powstała z chwilą wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku. Ponadto, **zarówno wola sprzedaży powierzchni strychowej na rzecz zainteresowanej, jak i ustalenie jej ceny, nawet za kwotę znacznie wyższą niż wynikająca z ustalonej przez biegłego wartości rynkowej, jest decyzją Wspólnoty**, gdyż w świetle obowiązujących przepisów sprzedaż oraz wysokości ceny sprzedaży wynikają ze swobody kształtowania warunków umowy pomiędzy stronami na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Załączniki:

- 1 x pismo strony podważające rzetelność operatu szacunkowego z 7.11.2022 r.,
- 1 x pismo Gminy Cieszyn do strony z wyjaśnieniami biegłej z 20 grudnia 2022 r.,
- 1 x pismo strony z załączonymi wyjaśnieniami biegłego z 4 stycznia 2023 r.,
- 1 x pismo Gminy – obrona operatu wspólnoty z 16 stycznia 2023 r.,
- 1 x pismo Gminy dot. możliwości weryfikacji operatu przez niezależny podmiot z 23 lutego 2023 r.

II Z-ca Burmistrza Miasta  
Przemysław Major



Otrzymują:

- 1 x Adresat,
- 1 x a/a Wydział GN

Cieszyn 4.11.2022

URZĄD MIEJSKI w Cieszynie	
Wpł. 07. 11. 2022	
Wysl. ....	Załatw. <i>GN</i>
L.dz. <i>30278</i>	zał. <i>1</i>

J. Golec  
7.11.22 *J. Golec*

Urząd Miasta  
Cieszyn  
Wydział Gospodarki  
Nieruchomościami

dotyczy; odwołania od wyceny stychu,

Po preanalizowaniu oferty wyceny stychu pny ul. , wykonanego na zlecenie Urzędu Miasta Cieszyn stanowczo nie zgadzam się z tą wyceną. Po konsultacjach z rzeczoznawcami składam wykonanie nowej wyceny. Proszę o preanalizowanie oferty, którą dołączam wraz z pozytywną opinią i akceptacją wymienionej w niej kwoty.

Z poważaniem





Cieszyn, 20 grudnia 2022 roku

GN.6824.1.2022

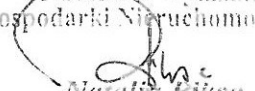
W odpowiedzi na złożone przez Panią odwołanie od sporządzonej wyceny strychu w budynku położonym przy ul. \_\_\_\_\_ w Cieszynie, Wydział Gospodarki Nieruchomościami uprzejmie informuje, iż w dniu 16 grudnia 2022 r. rzeczoznawca majątkowy, który na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości sporządził operat szacunkowy określający wartość rynkową powierzchni strychowej odniósł się do podniesionego przez Panią zarzutu. Zgodnie z wyjaśnieniami rzeczoznawcy dot. przedłożonego przez Panią operatu:

1. W przedstawionym przez Panią operacie pomimo, iż do wyceny przyjęto w większości transakcje z 2019, 2020 i 2021 r. rzeczoznawca majątkowy nie uwzględnił trendu zmiany cen nieruchomości (informacja ta została całkowicie pominięta). Trend wzrostu od 1.01.2019 r. w skali roku wynosi dla nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych 16%, a dla lokali mieszkalnych położonych w kamienicach 22%.
2. Spośród przedstawionej grupy transakcji lokalami podobnymi były dwie transakcje dot. nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego przy ul. Zamkowej 12/1:
  - jedna z dnia 15.03.2019 r. z ceną jednostkową 892,86 zł/m<sup>2</sup>,
  - druga z dnia 29.03.2019 r. z ceną jednostkową 1897,32 zł/m<sup>2</sup>;Przy jednej i drugiej transakcji lokal był do remontu. Wobec tego wątpliwość rodzi fakt, iż do wyceny została wzięta wyłącznie transakcja z 15.03.2019 r., zaś transakcja z 29.03.2019r. została pominięta.
3. Nieruchomości lokalowe przy:  
oraz ul. \_\_\_\_\_ znajdowały się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których zostały wyodrębnione dwa lokale mieszkalne (*głównie w wyniku zniesienia współwłasności*) co sugeruje, iż nie są to transakcje które zostały zawierane w warunkach rynkowych.

Podsumowując informujemy, że przedłożony przez Panią operat w opinii tut. Wydziału zawiera błędy, które uniemożliwiają dokonanie sprzedaży na jego podstawie. Podstawą do ustalenia ceny sprzedaży będzie zatem operat z dnia 1 września 2022 r. Uprzejmie prosimy o informację, czy wobec powyższego podtrzymuje Pani chęć nabycia części przedmiotowego strychu.

Otrzymują:

1 x Adresat, 50910  
1 x a/a Wydział GN.

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
  
Natalia Piksa

Do wiadomości: ZBM w Cieszynie sp. z o.o. 50909

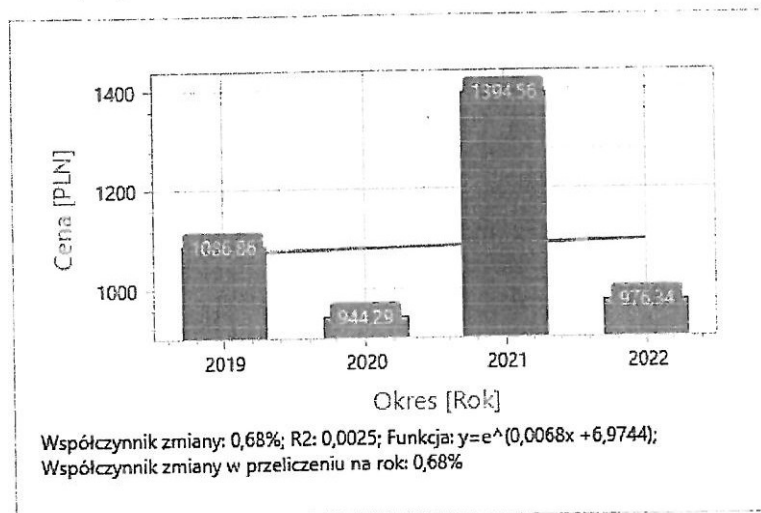




W odniesieniu do Pani prośby o ustosunkowanie się do kwestii dot. operatu szacunkowego z dnia 30.10.2022 r. wyjaśniam:

1. W operacie szacunkowym na stronie 17 w rozdziale 7.3 znajduje się informacja o trendzie czasowym – który został określony na poziomie 0%. Uzupełniając informację dot. przyjętego trendu na poziomie 0%:

W próbie nieruchomości przyjętych do wyceny trend ten **wynosi 0.68%** w ujęciu rocznym co obrazuje poniższy wykres:



W związku z powyższym przyjęcie trendu na poziomie 0% przy jego statystycznym wymiarze 0,68% wydaje się właściwe.

Zgadzam się iż od 2019 roku trend roczny dla segmentu lokali mieszkalnych w zależności od przyjętego ich podziału na kamienice, bloki itp. może wynosi 16-22% jednak już sama różnica pomiędzy nimi (6%) wskazuje iż te segmenty rynku nie są jednorodne. Powyższa różnica pomiędzy ogólnym trendem w segmencie lokali mieszkalnych a wybranych przez mnie do porównań nieruchomości potwierdza tylko, że bezkrytyczne porównywanie surowego, niezagospodarowanego strychu który na dzień dokonania wyceny de facto nie jest lokalem mieszkalnym (tylko częścią powierzchni wspólnej, bez spełnionych przesłanek do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w myśl przepisów ustawy o własności lokali) do już wyodrębnionych, użytkowanych lokali mieszkalnych prowadzi do uzyskania błędnych wyników.

2. Odnosząc się do transakcji przy ulicy Pierwsza z tych transakcji była zawarta w warunkach rynkowych – była eksponowana na rynku przez jednego z lokalnych pośredników w obrocie nieruchomościami przez kilka miesięcy a następnie zbyta po negocjacjach. Okres od

zawarcia tej transakcji do drugiej transakcji wynoszący 14 dni oraz znajomość okoliczności zawarcia tej transakcji przez strony nie wypełnia w mojej ocenie przesłanki tego, że strony umowy „...działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej” (co wynika z definicji wartości rynkowej), stąd też druga z transakcji została z wykluczenia.

Nawet gdyby jednak całkowicie wykluczyć również i transakcję z dnia 15.03.2019 z wyceny to przy zastosowanej metodologii wyceny fakt nie będzie miał wpływu na wynik tej wyceny.

3. Zgadza się, że wybrane nieruchomości lokalowe znajdują się w budynkach dwulokalowych. Użyte zostały w wycenie celowo, gdyż w mojej opinii to właśnie tego typu nieruchomości – wymagające znacznych nakładów, przeznaczone do kapitalnych remontów, posiadające wady oraz niedogodności charakterystyczne dla lokali położonych również w budynkach jednorodzinnych stanowią dobry materiał porównawczy do wyceny, w przeciwieństwie do „zwykłych” lokali mieszkalnych. Fakt, że odrębna własność lokalu powstała w wyniku zniesienia współwłasności nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia nabywcy, a wszystkie transakcje użyte do wyceny to transakcję zawarte na podstawie umowy sprzedaży a nie umowy zniesienia współwłasności czy postanowienia sądu w tym zakresie.

Moją opinię o wartości podtrzymuje, nie tylko z perspektywy rzeczoznawcy majątkowego ale również pośrednika w obrocie nieruchomościami. Pośredniczyłem przy sprzedaży powierzchni strychowych w Cieszynie które nie były formalnie lokalami mieszkalnymi, stąd wiem doskonale w jaki sposób takie „nieruchomości” są postrzegane przez potencjalnych nabywców oraz jakie problemy i wyzwania wiążą się ze zmianą sposobu użytkowania takich powierzchni. Nabywcy oraz zbywcy takich powierzchni również to wiedzą, w związku z czym ceny transakcyjne (fakt, nieliczne co dodatkowo utrudnia wykonanie wyceny) są odpowiednio niskie – w mojej opinii zgodnie z wnioskami przedstawionymi w ostatnim rozdziale operatu pt. „uzasadnienie wyniku”.

Do innych oszacowanych wartości, innych założeń użytych w innych opracowaniach się nie odnoszę gdyż nie leży to w moich kompetencjach. Absolutnie nie uważam, że moje opracowanie zawiera błędy które „wytknął” urząd, natomiast ostatecznie to do wspólnoty mieszkaniowej należy decyzja czy, komu i za ile powierzchnię strychową zbyć. Inaczej odnieść się do przedstawionego pisma nie sposób.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michał Bala".

Cieszyn 4.01.2023

Wydział Gospodarki  
Nieruchomościami  
Cieszyn  
Rynek 1

<b>URZĄD MIEJSKI</b> w Cieszynie.	
Wpł.	04. 01. 2023
Wysl. ....	Załatw. GN
L.dz. 480	zal. ....

W odpowiedzi na wasze pismo z dnia 20 grudnia 2022 roku / GN.6824.1.2022/ pragnę ustosunkować się, dotychczas pismo nierozmałowca. Na początku pragnę zauważyć, że dno mając pomieszczenie stychowe, ciągle mytaczynie i powoływanie się, że jest to lokal do kapitalnego remontu w założeniu jest lokal, stych, który pragnę mając jest w stanie technicznym tym. O tym ani słowa. Część wiezby na której opiera się dach jest częściowo całkowitem do wymiany. Pomieszczenie stychowe nie jest jak państwo ciągle pisać do remontu. Jest do całkowitego przeobiekta ma lokal mieszkalny. To ciągle mytaczynie słów "lokal mieszkalny" lokal do remontu" nie ma żadnego zastosowania w moim przypadku. Państwo bezmyślnie przepisując punkty, które wypisała Pani nierozmałowca bez jakiegokolwiek refleksji. Ja wychodzę z założenia, że estoniek całe życie się uszy. Jeżeli czegoś nie wiem, nie jestem pewna to staram się uzupełnić wiedzę

ku świadek. To raczej kaźdemu, a nie bezmyślnie  
posiłekowanie się opinii osoby, która nigdy nie  
wyceniała strychu do sprzedaży. W tych swych  
wywodach nigdy tego nie udowodniła. Dla mnie  
jest działaniem tzw. emantowe. Co pasuje to się  
wypisuje. W związku z powyższym proszę o przesłanie  
całej dokumentacji na rozpatrzenie przez Forum Miasta  
Posiedzenie Rady Miejskiej z kompetentnymi osobami  
ma czele Pani Burmistrz.

Prognę zasugerować, żeby rozpoznać od faktu, że  
nie ma lokal do remontu.  
Remontować to ja mogę coś co już istnieje. Ja  
nie stworzyć zupełnie coś nowego co dopiero ma  
powstać czyli lokal mieszkalny.

Na koniec zasadnicze pytanie - na jakich warunkach  
czeka ulicznego roku miasto sprzedać to za

40 tys zł lokal mieszkalny na ul. wieszynie  
do kapitalnego remontu jak również lokal mieszkalny  
na ul. za ponad 70 tys. zł również do  
remontu, jak się to ma do kwoty ponad  
120 tys zł za strych, który jest do całkowitego  
przebudowania, z którego powstanie coś zupełnie  
nowego o nowym przeznaczeniu?

Z poważaniem

Cieszyn, 16 stycznia 2023 roku

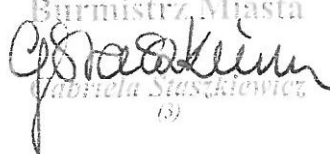
GN.6824.1.2022

W odpowiedzi na złożone przez Panią w dniu 4 stycznia 2023 r. wyjaśnienia podważające rzetelność operatu szacunkowego określającego wartość wnioskowanej do nabycia powierzchni strychowej w budynku w Cieszynie uprzejmie informuję, iż nie znajduję podstaw do uznania, iż operat ten został sporządzony w sposób błędny. W związku z Pani informacją, iż posługiwanie się terminem „lokal mieszkalny” w stosunku do powierzchni strychowej, z której nie został jeszcze wyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny nie powinno mieć zastosowania informuję, iż baza transakcji przyjęta do ustalenia wartości strychu, zarówno w operacie Pani Joanny Wadowskiej, jak i operacie sporządzonym na Pani zlecenie obejmowała transakcje lokalami mieszkalnymi. Co więcej, Pan Bala już w tytule operatu wskazuje, że dotyczy on wyceny lokalu mieszkalnego (do wyodrębnienia). Ponadto, rzeczoznawca majątkowy – J. Wadowska, na stronie 2 i 9 operatu użyła określenia „powierzchnia strychowa przewidziana do wyodrębnienia” oraz „powierzchnia strychowa w stanie do kapitalnego remontu”. Biegła podkreśliła, iż zakres koniecznych prac dotyczy: osuszania pomieszczenia, wykonania posadzek, tynków, częściowej wymiany więźby dachowej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, doprowadzenia instalacji i przebudowy instalacji elektrycznej i kablówki. Ponadto, cechom takim jak stan techniczny i standard wykończenia oraz funkcjonalność zostały nadane najniższe zakresy wartości. Jednocześnie, rzeczoznawca zastosowała dodatkowy współczynnik korekcyjny w związku z tym, iż wyceniana powierzchnia lokalowa posiada cechy rynkowe wykraczające poza cechy pozostałych nieruchomości ujętych w zebranej bazie danych – rodzaj i układ powierzchni przewidzianych do wyodrębnienia. Wobec powyższego, niezrozumiałą jest Pani zarzut dotyczący posługiwania się pojęciem lokalu mieszkalnego jak i nieuwzględnienia potrzeby przeprowadzenia szeregu prac, o których Pani wspomina.

Transakcje, które zostały powołane w Pani piśmie dotyczą najprawdopodobniej sprzedaży lokalu w budynku przy ul. w Cieszynie, która miała miejsce 28.04.2021 r. Lokal został zbyty w drodze 11 przetargu za cenę 50 500 zł. Stawka wyjściowa do przetargu wyniosła 50 000 zł i stanowiła obniżoną w stosunku do ceny rynkowej kwotę. Wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu została wówczas (w 2020 r.) określona na ok. 1 550 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku sprzedaży dokonanej za ponad 70 000 zł w ubiegłym roku, nie sposób ustalić o którą transakcję chodzi. Zarówno w 2021 jak i 2022 r. doszło do wielu transakcji w budynkach położonych przy ul. – wszystkie dotyczyły zbycia na rzecz najemców, tj. za kwoty obniżone o przysługującą bonifikatę.

Jednocześnie informuję, że decyzje w kwestiach będących przedmiotem niniejszej sprawy podejmuje organ wykonawczy Gminy – w tym przypadku Burmistrz Miasta reprezentujący Gminę Cieszyn występującą w roli członka wspólnoty mieszkaniowej. Wobec tego, decyzje dotyczące m.in. zbycia i ustalenia wysokości ceny sprzedaży nie leżą w kompetencji organu uchwałodawczego, tj. Rady Miejskiej Cieszyna. W tym miejscu informuję, iż zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, rada gminy jest organem pełniącym m.in. funkcję kontrolną, a do jej zadań należy kontrola działalności burmistrza i rozstrzyganie skarg na jego działanie. Jeżeli strona, której wniosek rozpatruje burmistrz dostrzeże zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie jego zadań w zakresie załatwianej sprawy, wówczas posiada prawo złożenia skargi lub wniosku do rady miejskiej realizowane na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a wynikające z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Podsumowując, decyzja dotycząca zbycia należy do wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak Gmina jako jej członek stoi na stanowisku, iż do sprzedaży może dojść wyłącznie według wartości określonej przez Panią J. Wadowską. Oczekuję wobec tego na Pani stanowisko, co do dalszego procedowania wniosku o sprzedaż strychu.

Burmistrz Miasta  
  
Fabiana Staszkiwicz  
(3)

Otrzymują:

1 x Adresat, 124 BT. 2023

1 x a/a Wydział GN.

Do wiadomości: ZBM

1 x w Cieszynie Spółka z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn 136496-2023

Naczelny Wydział  
Gospodarki Nieruchomości  


Cieszyn, 23 lutego 2023 roku

GN.6824.1.2022

W odpowiedzi na kwestie poruszone na spotkaniu ze mną, które odbyło się w dniu 7 lutego 2023 r. w siedzibie tut. Urzędu a dotyczące m.in. podtrzymania przez Panią stanowiska kwestionującego prawidłowość sporządzonego na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej operatu szacunkowego, określającego wartość wnioskowanej do nabycia powierzchni strychowej w budynku w Cieszynie, poniżej przedstawiam szczegółowe wyjaśnienia.

W zakresie możliwości weryfikacji operatu przez niezależny podmiot uprzejmie informuję, że odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy związana jest z niedopełnieniem obowiązków wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 157 tejże ustawy, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

- 1) organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;
- 2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Przepis ten mówi także, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Ocena ta może zostać zatem dokonana w sytuacji wykonywania przez biegłego czynności niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Jeśli strona ma zastrzeżenia co do rzetelności i prawidłowości wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, to może skorzystać z możliwości oceny operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w celu skontrolowania prawidłowości sporządzenia tego operatu – do czego jest uprawniona na mocy cytowanego art. 157. Możliwość ta i skorzystanie z niej zależy jednak od inicjatywy strony, która dąży do zakwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Zwracam uwagę, iż samo niezadowolenie strony z opinii biegłego czy też subiektywne przekonanie strony o nieprawidłowości sporządzonej wyceny nieruchomości, jeżeli nie jest potwierdzone obiektywnie weryfikowalnymi dowodami,

jest niewystarczające dla skutecznego podważenia jej wiarygodności (o potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu, o jakiej mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n., decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie uzasadnionych wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia). Gmina nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, dokonała jednak oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, a więc zbadała, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Wobec powyższego, w związku z przedstawionym przez Panią stanowiskiem, mając na uwadze fakt, iż drugi z współwłaścicieli w budynku – Gmina Cieszyn nie widzi podstaw do uznania, iż operat został sporządzony z naruszeniem przepisów, o których mowa wyżej, to po Pani stronie leży inicjatywa związana z czynnościami mającymi na celu potwierdzenie nieprawidłowości związanych z sporządzeniem operatu szacunkowego określającego wartość wnioskowanej do nabycia powierzchni strychowej.

Pragnę też zaznaczyć, że rzeczoznawca majątkowy podlega również odpowiedzialności zawodowej, na co wskazuje wprost art. 178 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą do wszczęcia postępowania w tym zakresie jest skarga na jego działalność złożona do Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna właściwy minister. Po wszczęciu postępowania, minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Wynikiem tego postępowania jest ustalenie, czy szacując wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował się do obowiązujących przepisów. Stwierdzone przez Komisję uchybienia znajdują odzwierciedlenie w decyzji ministra o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych.

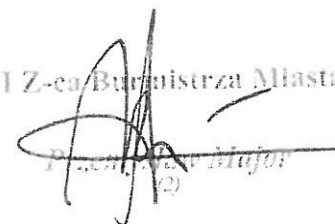
Zwracam jednak uwagę, że w trybie omawianego art. dokonuje się wyłącznie oceny odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego. Działanie to nie ma związku z oceną operatu, o której mowa w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo informuję, iż koszt wyceny został poniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku w Cieszynie, natomiast Gmina jako członek wspólnoty stoi na stanowisku, iż celem zabezpieczenia środków na pokrycie notarialnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej po adaptacji strychu oraz nowej inwentaryzacji konieczne jest doliczenie do ceny sprzedaży strychu dodatkowej kwoty zabezpieczającej te wydatki.

Otrzymują:

1 x Adresat, 17.5.49.2023

1 x a/a Wydział GN.

II Z-ca Burmistrza Miasta  
  
Paulina Krawiec  
Majur

Do wiadomości: ZBM w Cieszynie Spółka z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn



28.02.2023

<b>URZĄD MIEJSKI</b>	
w Cieszynie	
Wpł.	02.03.2023
Wysl.	SEKRETARZ
L.dz.	GG.18

11 2ne bmc  
GN  
NACZELNIK  
Urząd Gminny Gąsowska

11 2-ca Burmistrz  
Miasta  
Przemysław Major

13.03.23  
Przepraszam  
pupolowem  
odpowiedź  
Stanisław  
Sekretarz Miasta

Przy tak kontrowersyjnej różnicy wyceny  
strzedni przy ul. 1  
, którą przeprowadzili  
dwaj odlegli wnoszący majątkowi o takich samych  
uprawnieniach masowa się pytanie, / różnica wynosi  
prawie 100% / kto ma rację i kto chce na kim zależeć?  
Pismo otrzymane od Pana Przemysława Major, które  
jest efektem spotkania w dniu 7.02 br. jest dolece  
odbiegające od naszej rozmowy pomownym postawieniem  
argumentów odbiegających od sedna sprawy.  
Mentionując, w pkt. 1 nie istnieje fakt, że zespół  
oceniający składał się z co najmniej 2 wnoszących  
majątkowych. Kłamaństwo - jest osobowa decyzja i podpis.  
w pkt. 2 - podstawę oceny prawdziwości sporządzenia  
operatu szacunkowego posiadani mająca wycenę  
niezależnego wnoszący, z której wynika ewidentnie  
jak Państwa wnoszący nie zgodnie z zasadami  
zapłacił kwotę wyceny.  
Wracając do naszego spotkania zadaję pytanie  
dlaczego w Pana piśmie nie uwzględnili opcji

powołania niezależnego nadzorcy, który  
pomógłby rozwiązać nasz problem. Sam Pan  
wspominał o takiej opinii na naszym spotkaniu.  
Wypisuje Pan artykuły, ustawy o gospodarce  
międzynarodowymi i co z tego wynika? Gdzie  
merytoryczne argumenty, które podważają wyeme  
nadzorcy majątkowego pana Bała?

Gdzie w tym momencie są moje prawa obywatelskie?  
Nasze to dosadnie. Zolnienie obywatela z  
machiny państwowej. Pragnę powiadomić, że  
ten fakt wogóle prawnie mobilizuje mnie do  
walki z fałszem, z naszą biurokracją i przekornymi  
ze tylko wy macie rację.

Dlatego w związku z powyższym składam do  
Rady miasta skargę z dnia 4.02.2022, którą  
wskazywając głównie na to, że dążymy do  
porozumienia na spotkaniu 4.02.2022.

Pańska odpowiedź z dnia 23. lutego 2022, zawarta  
w piśmie GN.6824.1.2022 składamy o zapamię-  
tanie innym, co z przyszłością stwierdzam.

Cieszyn, 20. marca 2023 r.

**GN.6824.1.2022**

Odpowiadając na Pani pismo z 28 lutego 2023 r. ponownie wyjaśniam, że Gmina Cieszyn nie działa w przedmiotowej sprawie stricte w charakterze organu władzy publicznej, ale jako członek Wspólnoty mieszkaniowej, która powstała z chwilą wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku. Zarówno wola sprzedaży powierzchni strychowej na Pani rzecz, jak i ustalenie jej ceny, nawet za kwotę znacznie wyższą niż wynikająca z ustalonej przez biegłego wartości rynkowej, jest decyzją Wspólnoty, gdyż w świetle obowiązujących przepisów sprzedaż oraz wysokość ceny sprzedaży wynikają ze swobody kształtowania warunków umowy pomiędzy stronami. Zaznaczam również, że Pani Burmistrz wyraziła wstępną zgodę na to, aby środki pozyskane ze sprzedaży gminnego udziału w częściach wspólnych stanowiły dodatkową wpłatę na fundusz remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej celem pokrycia ewentualnych remontów lub kosztów bieżących napraw. Tak więc za mocno krzywdzące uważam sugerowanie, że jakoby Gmina chciała zarobić Pani kosztem. Nadużyciem jest również oskarżanie mnie o kłamstwa w sytuacji braku zrozumienia treści przesłanego do Pani pisma – co najmniej 2-osobowy zespół oceniający zostaje wyznaczony przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych po zawarciu umowy o dokonanie tejże oceny. Ocena jest dokonywana przez owy zespół na zlecenie osoby kwestionującej prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego. Operat, z którym się Pani nie zgadza jest natomiast wynikiem pracy jednego rzeczoznawcy. Wobec tego, w złożonych przez Gminę wyjaśnieniach, nie pojawiła się nigdzie informacja jakoby przedmiotowy operat został poddany ocenie dwóch biegłych, jak Pani niesłusznie zarzuciła w piśmie. Powyższe wynika z błędnego zrozumienia treści skierowanej do Pani korespondencji. W ocenie Gminy operat szacunkowy Pana Michała Bali nie może stanowić podstawy do określenia zbywanego udziału w częściach wspólnych. Wątpliwości budzi zarówno określenie, że w sytuacji analizy transakcji z 4 lat wstecz nie korygowano cen ze względu na upływ czasu, jak i sam dobór transakcji. Przypominam, że z treści art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że „ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu”. Wobec powyższego ponownie zaznaczam, że jeżeli ma Pani zastrzeżenia co do rzetelności prawidłowości wykonania przez Panią Joannę Wadowską operatu



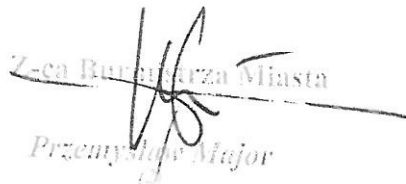
Cieszyn

II Zastępca Burmistrza Miasta Cieszyna

Urząd Miejski | Rynek 1, 43-400 Cieszyn | tel.: 33 4794 302 | pmajor@um.cieszyn.pl

szacunkowego, może Pani skorzystać z możliwości oceny operatu przez uprawnioną do tego organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Nie widzę uzasadnienia dla ponoszenia przez Gminę kosztów zlecenia kolejnego „kontroperatu” który, jak wynika to jasno z przepisów, nadal nie stanowiłby podstawy do wyeliminowania z obrotu prawnego któregośkolwiek z wcześniejszych opracowań. Z przykrością zauważam, że dalsza korespondencja z uwagi na Pani deklarację walki z Gminą, a nie dążenie do finalizacji sprawy, nie wnosi nic nowego do jej meritum. Wobec czego oczekuję jasnego stanowiska czy za cenę określoną w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy Joanny Wadowskiej powiększoną o kwotę zabezpieczającą koszt notarialnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej po adaptacji strychu oraz nowej inwentaryzacji będzie Pani nabywać powierzchnię strychową.

Z poważaniem

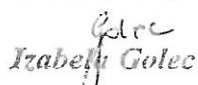
  
II Z-ca Burmistrza Miasta  
Przemysław Major

Otrzymują:

1 x Adresat, 198 82. 2023

1 x a/a Wydział GN

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

  
Izabela Golec