

Burmistrz Miasta i Gminy Skała



Rynek 29
32-043 Skała

Tel.: 12 389-10-98 wew. 126

NIP 677-10-24-094

e-mail: burmistrz@skala.pl

WWW.: <https://skala.pl/>

Skała, dnia 07.11.2025 r.

RM.0003.10.2025

Szanowni Państwo

**Marzanna Tomczyk
Radna Rady Miejskiej w Skale**

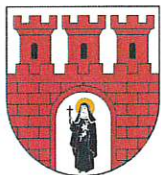
**Wiesław Owsieński
Radny Rady Miejskiej w Skale**

W związku z interpelacją Radnych Rady Miejskiej w Skale, Pani Marzanny Tomczyk i Pana Wiesława Owsieńskiego z dnia 27.10.2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Skała przekazuje odpowiedź na zadane pytania.

Ad 1. Operat szacunkowy został przekazany przez Wykonawcę do UMiG w Skale 12.06.2025 r. Kwestia zakupu nieruchomości nie była dalej analizowana przed sesją czerwcową. 7 sierpnia wniosek o wyrażenie opinii dotyczącej zakupu przedmiotowej nieruchomości został przekazany do Komisji Komunalnej z informacją o wartościach nieruchomości wynikającej z dwóch różnych opisanych poniżej operatów szacunkowych oraz przewidywanych dodatkowych kosztach. W związku z powyższym naturalnym wydaje się, iż zainteresowani Radni mogli się zwrócić o wgląd do operatu, gdyż na żadnym etapie postępowania nie był on tajny. Brak jest przepisu prawa, który nakazywałby obowiązek przekazania operatu szacunkowego Radnym w jakimkolwiek terminie, przez co trudno zgodzić się z twierdzeniem, iż mieliśmy do czynienia z *opóźnieniami*, których przyczyny należałoby wyjaśnić oraz wskazywać osoby teoretycznie odpowiedzialne.

Ad 2. Twierdzenie autorów interpelacji, iż „...operat szacunkowy opiera się wyłącznie na informacjach przekazanych przez Gminę, bez faktycznych oględzin nieruchomości...” nie znajduje uzasadnionych podstaw. Autorom interpelacji umknęły uwadze zapisy punktu 1.3. operatu szacunkowego, z których jednoznacznie wynika, iż nie wykonywano jedynie oględzin wewnętrznych nieruchomości (budynku) opierając się na dokumentacji fotograficznej przekazanej przez zlecniodawcę – Gminę Skała. Nie sporządzono protokołu rzeczoznawcy budowlanego, gdyż nie ma takiego obowiązku. W punkcie 11 operatu została zawarta klauzula, iż ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi

Burmistrz Miasta i Gminy Skała



Rynek 29

32-043 Skała

Tel.: 12 389-10-98 wew. 126

NIP 677-10-24-094

e-mail: burmistrz@skala.pl

WWW.: <https://skala.pl/>

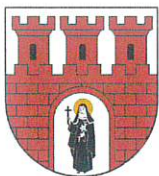
ekspertyzy technicznej. Tożsamy zapis jest w operacie wykonanym na zlecenie Sprzedającej. Sporządzanie ekspertyzy rzeczoznawcy budowlanego na potrzeby operatu szacunkowego jest zjawiskiem sporadycznym, mocno rzutującym na cenę takiego operatu, co przy Państwa obawach wynikających z kolejnych pytań, o wydatkowanie środków publicznych powinno mieć istotne znaczenie. Informacje dotyczące sposobu wyceny nieruchomości w tym m.in. współczynników korygujących zostały zawarte w punkcie 7 operatu szacunkowego. Tylko na marginesie należy stwierdzić, iż ostatnie zdanie / pytanie punktu 2 interpelacji zawierające jednocześnie tezę, iż „...pełna dokumentacja nie została przekazana Radzie” należy uznać za niestosowne. Burmistrz Miasta i Gminy Skała nie zataja informacji przed Radą.

Ad 3. Zakup nieruchomości nastąpi za kwotę 400000,00 zł brutto. Cena była negocjowana ustnie z pośrednikiem Sprzedającej.

Ad 4. Kwestia pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uregulowana jest w art. 179 – 181a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - UGN (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145). Przepisy w/w nie zakazują gminie reprezentowanej przez wójta / burmistrza / prezydenta miasta transakcji zakupu nieruchomości od osoby fizycznej poprzez pośrednika. Na dzień 6 listopada 2025 r. umowa z pośrednikiem nie została podpisana, gdyż trwają negocjacje w tej sprawie.

Ad 5. Cena nabycia nieruchomości była negocjowana z pośrednikiem Sprzedającej na przełomie lipca i sierpnia 2025 r. W imieniu Gminy Skała uczestniczyli w negocjacjach Skarbnik Gminy Skała i geodeta gminny pod przewodnictwem ówczesnego Zastępcy Burmistrza – Pana Aleksandra Dańdy. Kwotami wyjściowymi negocjacji były wartości wynikające z operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Sprzedającej (**441254,00 zł**) oraz operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Gminy Skała (**393776,00 zł**). W wyniku negocjacji ustalono kwotę sprzedaży / zakupu na poziomie **400000,00 zł** na zasadzie „gentlemen's agreement” co ostatecznie zostanie utrwalone w niezbędnym do zakupu nieruchomości Protokole Rokowań.

Burmistrz Miasta i Gminy Skała



Rynek 29

32-043 Skała

Tel.: 12 389-10-98 wew. 126

NIP 677-10-24-094

e-mail: burmistrz@skala.pl

WWW.: <https://skala.pl/>

Ad 6. Odpowiedź na pierwszą część pytania została już udzielona w odpowiedzi na punkt 2 interpelacji. Celem odpowiedzi na drugą część pytania uprzejmie proszę o doprecyzowanie jakie ryzyko Państwo Radni mają na myśli.

Ad 7. Kosztorys rozbiórki budynku nie został sporządzony, przez co nie był uwzględniony w przy kalkulacji ceny zakupu. Proszę o wyjaśnienie ryzyka nieracjonalnego wydatkowania publicznych pieniędzy z powodu braku takiego kosztorysu.

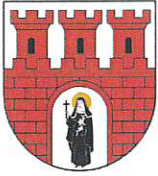
Ad 8. Negocjacje dotyczyły zakupu nieruchomości tj. gruntu wraz z jego częściami składowymi w tym budynkami, gdyż nie stanowią one przedmiotu odrębnej własności. Podejście takie wynikało z faktu, iż Sprzedająca zamierza zbyć grunt wraz z budynkami. Na obecnym etapie Burmistrz Miasta i Gminy Skała nie dostrzega żadnego ryzyka finansowego.

Ad 9. W pytaniu 4 interpelacji, szanowni Państwo Radni wnoszą o informację czy „...*Gmina ponosi koszty pośrednictwa...*” przez co w zasadny sposób można wynieść, iż uznają, że takowy pośrednik bierze udział w transakcji kupna / sprzedaży. Z powyższego więc niezrozumiałym staje się pytanie „...*czy osoby sprzedające są reprezentowane przez pośrednika, właściciela nieruchomości lub osobę upoważnioną...*”. Tylko na marginesie należy zapytać Państwa Radnych w jaki sposób osoba sprzedająca może być reprezentowana przez właściciela nieruchomości. Ponieważ jednak, takie wątpliwości istnieją, Burmistrz Miasta i Gminy Skała uprzejmie informuje, iż Sprzedająca działa przez profesjonalnego pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zasady ich współpracy reguluje zapewne zawarta umowa cywilno-prawna, co do której pytanie o jej warunki, nie będąc stroną umowy, należy uznać za niestosowne.

Ad 10. Celem udzielenia odpowiedzi na 10 pytanie Państwa interpelacji proszę o informację:

1. jaki jest ustawowy termin udostępnienia operatu,
2. jakich dokumentów brakowało w dokumentacji i z jakich przepisów prawa wynika ich obowiązek sporządzenia,
3. z jakich przepisów prawa wynika obowiązek sporządzenia protokołu rzeczoznawcy budowlanego.

Burmistrz Miasta i Gminy Skała



Rynek 29

32-043 Skała

Tel.: 12 389-10-98 wew. 126

NIP 677-10-24-094

e-mail: burmistrz@skala.pl

WWW.: <https://skala.pl/>

Po raz kolejny stawiają Państwo tezę w swoim pytaniu, pisząc o „...niejasnościach w negocjacjach ceny oraz ewentualnych kosztach pośrednictwa...” przy jednoczesnym pytaniu we wcześniejszych punktach interpelacji czy negocjacje się odbyły oraz czy w transakcji bierze udział pośrednik i jakie koszty pośrednictwa ponosi Gmina Skała. Proszę o wyjaśnienie jakie niejasności mają Państwo na uwadze.

Analiza rynkowa cen nieruchomości została wykonana i opisana w przekazanym Państwu operacie szacunkowym; kwestia negocjacji została opisana w odpowiedzi na punkt 5 interpelacji; brak jest na dzień 6 listopada 2025 r. podpisanej umowy pośrednictwa a kosztorys rozbiórki, jak wspomniano w odpowiedzi na punkt 7, nie został sporządzony.

Tylko na marginesie Burmistrz Miasta i Gminy Skała informuje Radnych, iż zgodnie z treścią przywołanego na wstępie interpelacji art. 24 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), a mianowicie ustępie 5 „interpelacje i zapytania składane są na piśmie do przewodniczącego rady, który przekazuje je niezwłocznie Wójtowi.” Państwo złożyli swoją interpelację w dniu 28.10.2025 r. na Dzienniku Podawczym Tutejszego Urzędu. Jest to błąd formalny polegający na nie zachowaniu prawidłowej ścieżki obiegu dokumentów, który mógł być podstawą do pozostawienia interpelacji bez rozpatrzenia. Znajomość przepisów ustawy o samorządzie gminnym powinno być fundamentem działania radnych.

Niektóre dane zostały pominięte lub zanonimizowane z uwagi na obowiązek ochrony danych osobowych wynikających z przepisów RODO (art. 5 ust. 1 lit. c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.U.E.L.2016.119.1, dalej jako RODO)

Klauzula informacyjna

do przetwarzania danych osobowych w sprawach dotyczących Geodezji i Mienia Gminnego.

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.U.E.L.2016.119.1, dalej jako RODO), informuję, że:

- Administratorem danych jest Burmistrz Miasta i Gminy Skała mający siedzibę w Skałe pod adresem ul. Rynek 29, 32 – 043 Skała
- Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych, jest nim **Paweł Chochół** można się z nim kontaktować poprzez e-mail na adres: pchochol.priv@gmail.com lub telefonicznie pod nr tel.: 606-487-587 - z Inspektorem Ochrony Danych można kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących danych osobowych przetwarzanych przez administratora.
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) oraz wykonywaniem przez administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. e RODO, jeśli szczególna kategoria danych to art. 9, najczęściej art. 9 ust. 2 lit. g, można też dodać przepis krajowy);
- Odbiorcami do których mogą być przekazane Pani/Pana dane osobowe będą strony i uczestnicy postępowań lub organy właściwe do załatwienia wniosku na mocy przepisów prawa. Odrębną kategorię odbiorców, którym mogą być ujawnione Pani/Pana dane są podmioty uprawnione do obsługi doreczeń oraz podmioty, z którymi administrator zawarł umowę na świadczenie usług serwisowych dla użytkowników w Urzędzie systemów informatycznych.

„Pełna treść klauzuli informacyjnej RODO dostępna jest na stronie Urzędu Miasta i Gminy www.skala.pl oraz w sekretariacie urzędu.”

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Skała
P. Trzcionka
mgr Piotr Trzcionka