

Znak sprawy: GPO.0003.7.2026

Szczytno, dnia 12 czerwca 2026 r.

Odpowiedź na interpelację

W odpowiedzi na interpelację złożoną dnia 29 maja 2026 r. w sprawie sprzedaży przez Gminę Miejską Szczytno działki nr 31/3 przy ul. Poznańskiej w Szczycie informuję:

1. Dokumentacja przetargowa, tj. treść ogłoszenia, dotycząca trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości zabudowanej położonej w Szczycie przy ul. Poznańskiej 20A - została przygotowana zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W opisie nieruchomości były wskazane dane identyfikujące nieruchomość, szczegółowa lokalizacja i informacja, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Nie było podanej informacji o tym, że na granicy działki o nr 31/3 obręb 3 z działką sąsiednią o nr ewidencyjnym 31/6 obręb 3 znajduje się ok 1/4 części drzewa stanowiącego pomnik przyrody.

Treść ogłoszenia, w zakresie opisu nieruchomości, była tożsama, jak w dwóch wcześniejszych postępowaniach. Warto w tym miejscu podkreślić, że Zarządzeniem nr IX/6/2024 Burmistrza Miasta Szczytno z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie obniżenia ceny wywoławczej w III przetargu ustnym nieograniczonym na zbycie nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Szczytno - cena wywoławcza ww. nieruchomości w III przetargu została obniżona o 30% w stosunku do wartości nieruchomości określonej operatem szacunkowym. Cena wywoławcza nieruchomości w I i II przetargu nie przewyższała wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określonej w operacie szacunkowym z dnia 16 października 2023 r. Różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej określoną w operacie szacunkowym a ceną wywoławczą w III przetargu wynosiła 26 970,00 zł brutto. Do przetargu dopuszczono dwie Strony. W przetargu dnia 18 lipca 2024 r. nieruchomość została sprzedana za kwotę o 12 600,00 zł brutto przewyższającą cenę wywoławczą w III przetargu (nieruchomość w III przetargu została sprzedana w kwocie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, określonej w operacie szacunkowym z dnia 16 października 2023 r. - określonej w oparciu o jej faktyczny stan i przeznaczenie, czyli jako działka zabudowana budynkiem mieszkalnym).

Z treści ogłoszenia wynika, że osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości były poinformowane o tym, że:

- "Sprzedaż i wydanie nieruchomości dla Nabywcy nastąpi według danych zawartych w ewidencji gruntów i w aktualnym stanie zagospodarowania. Sprzedający wskaże Nabywcy jednorazowo granice nieruchomości";

- „Wycięcie drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

Przedłożone Kupującym w dniu przetargu materiały mapowe, stanowiły element dodatkowy, wskazujący na lokalizację nieruchomości. Były to wydruki z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego, pobrane z geoportalu Powiatu Szczyńskiego, adres strony: <https://szczytno.geoportal2.pl/>, dostęp w trybie chronionym, który jest portalem ogólnodostępnym w trybie publicznym.

Uczestnicy przetargu, w dniu 18 lipca 2024 r. złożyli dwa oświadczenia o treści:

- Nie wnieśli żadnych uwag co do odczytanej treści ogłoszenia przetargu przez Przewodniczącą Komisji Przetargowej;
- „Oświadczam, że znany jest mi stan prawny i stan zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 20A (dz. 31/3, ob. 3) w Szczytnie i przyjmuję je bez zastrzeżeń. Nie będę wnosił/a zastrzeżeń za wady ukryte nieruchomości”;
- „Oświadczam, że zapoznałem/łam się z przedmiotem i warunkami przetargu na zbycie nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 20A(dz. 31/3, ob. 3) w Szczytnie i przyjmuję je bez zastrzeżeń”.

Powyższe informacje zostały zapisane w protokole sporządzonym w dniu 18 lipca 2024 r. z przeprowadzonego trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości zabudowanej położonej w Szczytnie przy ul. Poznańskiej 20A w Szczytnie, pod którym podpisy złożył Nabywca oraz Komisja Przetargowa. Protokół z przeprowadzonego przetargu wraz z pozostałymi niezbędnymi dokumentami stanowił podstawę do sporządzenia aktu notarialnego, który został zawarty w dniu 12 sierpnia 2024 r. w Kancelarii Notarialnej Marcin Herman w Szczytnie.

Wskazanie granic Nabywcy nieruchomości o nr 31/3 obręb 3 miasta Szczytno i osobie jej towarzyszącej miało miejsce w dniu 23 września 2014 r. Biorący udział w okazaniu nie wnieśli uwag, co do sposobu zagospodarowania nieruchomości w granicach im okazanych przez geodetę.

Właściciel nieruchomości, do dnia udzielania niniejszej odpowiedzi uzyskał dwie decyzje o warunkach zabudowy, które umożliwiają ubieganie się o decyzje pozwolenia na budowę. Obie decyzje są ostateczne i prawomocne. W obu decyzjach wpisano ustawę o ochronie przyrody, w której w sposób jasny i szczegółowy opisano wykonywanie prac w obrębie korzeni, pnia lub korony drzew. Zapis art. 87a tej ustawy obliuguje Właściciela nieruchomości, projektanta, wykonawcę i Inwestora zamierzenia inwestycyjnego do zachowania szczególnej ostrożności w otoczeniu drzewa.

2. Operat szacunkowy uwzględniający ograniczenia zabudowy na podstawie opinii dendrologicznej, o którym mowa w piśmie z dnia 21 stycznia 2026 r. skierowanym do Nabywcy ww. nieruchomości - został wykonany. Ponowna analiza akt sprawy dotyczących sprzedaży nieruchomości w trzech postępowaniach, decyzja o obniżeniu ceny wywoławczej nieruchomości w III przetargu i fakt, że na cenę sprzedaży nieruchomości miały wpływ czynniki niezależne od Gminy Miejskiej Szczytno, tj. kolejne postąpienia uczestników przetargu zwiększające cenę nieruchomości - potwierdziły, że żądanie obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o 50% ceny zakupu działki nie znajduje podstaw do

uwzględnienia. O tym stanowisku, Kupujący został poinformowany pismem z dnia 24 marca 2026 r. , znak: GPO.6840.31.2023.

3. Klon zwyczajny przy ul. Poznańskiej 20A jest objęty formą ochrony przyrody, jest to pomnik przyrody ustanowiony na mocy uchwały Nr XXXII/278/2014 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 1 września 2014 r. Uchwała, będąca aktem prawa miejscowego, przesłana została do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego. Publikacja ta miała miejsce w dniu 8 października 2014 r. pod poz. 3203 i weszła w życie po 14 dniach, której tekst, jest cały czas publicznie dostępny pod linkiem: https://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl/eli/POL_WOJ_WM/2014/3203/ogl/pol/pdf

Z powyższego wynika, że informacje o objęciu drzewa ochroną były i są całkowicie jawne. Zainteresowani nabyciem nieruchomości byli w stanie zweryfikować ogólnie dostępne dane dotyczące tej nieruchomości, dokonać oględzin i w razie jakichkolwiek wątpliwości, zastrzeżeń zwrócić się o dodatkowe informacje do Urzędu Miejskiego w Szczytnie.

4. Nie ma obowiązku prawnego, aby do ogłoszenia o przetargu załączać mapę zasadniczą lub mapę z naniesionymi pomnikami przyrody. Dokumentacja przetargowa oraz operat szacunkowy z dnia 21 stycznia 2026 r. dostępne są do wglądu w wydziale Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska tut. Urzędu.
5. W codziennej pracy stawiamy na partnerską współpracę z mieszkańcami oraz inwestorami. Dokładamy wszelkich starań, aby sumiennie wywiązywać się z nałożonych na nas obowiązków. Dbamy o pełną transparentność działań, dlatego każda osoba, która chce uzyskać dodatkowe informacje - ma możliwość uzyskania odpowiedzi na swoje pytania.

ZASTĘPCA BURMISTRZ

Michał Trusewicz

Załączniki:

1. Zanonimizowana kopia Ogłoszenie z dnia 6 czerwca 2024 r. (nr Księgi wieczystej).
2. Zanonimizowana kopia pomocniczych map (osób składających podpisy).

Przygotowała:
Anna Frydrych
Wydział Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska

INSPEKTOR

Lilianna Mojevska-Farjan