

WK.0913/338/K-56/02

Prezydent Świdnicy

**ul. Armii Krajowej 49
58-100 Świdnica**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła kontrolę doraźną w zakresie prawidłowości zbycia gruntów pod centrum handlowo - rozrywkowe. Ustalenia kontroli przedstawiono w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń 30 października 2002 r. i przekazanym Prezydentowi Świdnicy.

Kontrola wykazała, że Zarząd Miasta, podejmując czynności zmierzające do sprzedaży trzech działek przy ul. Sikorskiego, zlecił ich wycenę rzeczoznawcy majątkowemu Kazimierzowi Bartosikowi, który zgodnie z obowiązującymi go w tym zakresie przepisami sporządził 4 października 2000 r. operaty szacunkowe. Ustalając wartość działek rzeczoznawca uwzględnił między innymi ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym w czasie sporządzania wyceny. Działki wycenione zostały z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody cenowo-porównawczej i techniki analizy statystycznej rynku. Dla potrzeb dokonywanej wyceny rzeczoznawca dokonał wyboru reprezentatywnej próbki trzydziestu jeden nieruchomości sprzedanych na rynku lokalnym w Świdnicy w okresie listopad 1999 r. - lipiec 2000 r. Rzeczoznawca ustalił, że w próbce tej średnia cena 1 m² gruntu wynosiła 65,30 zł. Wartość działek wycenianych przez rzeczoznawcę K. Bartosika określona została łącznie na kwotę 6 140 655 zł. Pomimo posiadania przez Miasto wyceny działek nie doszło do ogłoszenia pierwszego przetargu na ich sprzedaż, w trakcie którego sprzedający uzyskaliby obiektywną informację o możliwości akceptowania ustalonej ceny przez potencjalnych nabywców. Leszek Nowogrodzki - Wiceprezydent w dniu otrzymania operatów szacunkowych zlecił w trybie pilnym rzeczoznawcy Ryszardowi Bagińskiemu sporządzenie drugiej wyceny działek. Rzeczoznawca ten sporządził operat szacunkowy tą samą metodą, którą przyjął K. Bartosik i tak samo jak on ustalał wartość działek - z uwzględnieniem ich przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Rzeczoznawca R. Bagiński dla potrzeb wyceny wybrał "kilkadziesiąt nieruchomości", które zostały sprzedane na rynku lokalnym - dolnośląskim w 1999 i 2000 roku. W wyniku dokonania takiego wyboru "reprezentatywnej" próbki, wyliczona przez niego średnia cena jednego metra kwadratowego wyniosła 17,80 zł. Wartość działek wycenianych przez rzeczoznawcę R. Bagińskiego określona została łącznie na kwotę 2 201 782 zł i była niższa od wartości ustalonej przez pierwszego rzeczoznawcę o 3 938 873 zł. Zgodnie z art. 157 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm.), w razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Zarząd Miasta nie zwrócił się jednak o ocenę prawidłowości obu wycen do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pomimo obowiązku nałożonego przez ustawę. Wiceprezydent Andrzej Protasiuk w złożonym wyjaśnieniu stwierdził, że zdaniem większości członków Zarządu wycena K. Bartosika była nierealna, podczas gdy z wyjaśnień członków Zarządu: B. Krzyszkowskie-

go, J. Górskiego i D. Perskiego wynika, że nie wiedzieli oni o wycenie dokonanej przez tego rzeczoznawcę. Oceny operatów szacunkowych opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych dokonał Zefiryn Niżyński - Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami. Z jego wyjaśnień oraz z wyjaśnień L. Nowogrodzkiego wynika, że nie zwrócono się o ocenę operatów szacunkowych do organu kompetentnego ze względu na pilność uzyskania dochodu ze sprzedaży dla zrównoważenia budżetu roku 2000. Jednak faktycznie kwotą uzyskaną ze sprzedaży działek zasilony został budżet roku 2001, bowiem nabywca dokonał wpłaty w dniu sprzedaży nieruchomości, tj. 26 lutego 2001 r.

Efektom dokonanej przez Z. Niżyńskiego oceny operatów szacunkowych było ogłoszenie przetargu pisemnego nieograniczonego ofert z ceną wyjściową wynoszącą 2 972 406 zł, którą podano do publicznej wiadomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

W wyniku pośpiesznie przeprowadzonego przetargu, co uzasadniać miała pilność uzyskania przychodu w budżecie (faktycznie wpłatą ze sprzedaży zasilony został budżet roku następnego, tj. roku 2001) uzyskany przez Miasto dochód ze sprzedaży tej nieruchomości wyniósł 3 995 880 zł i był niższy o 2 503 590 zł od wartości określonej w załączniku do projektu uchwały Zarządu Miasta przygotowanej przez Z. Niżyńskiego bezpośrednio po uzyskaniu operatów szacunkowych opracowanych przez rzeczoznawcę Bartosika.

Zgodnie z art. 50 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym było zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu. Członkowie Zarządu Miasta uczestniczący w przygotowaniu i sprzedaży działek przy ul. Sikorskiego zaniedbali tego obowiązku.

W przetargu prowadzonym przez komisję pod przewodnictwem L. Nowogrodzkiego, nie przestrzegano zasad rozporządzenia Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. 98 nr 9, poz. 30), bowiem komisja przetargowa:

- nie podała w protokole uzasadnienia wyboru oferty, mimo obowiązku wynikającego z § 9 ust. 2 pkt 5 i pkt 6,
- nie zawiadomiła oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu, mimo obowiązku wynikającego z § 19 ust. 3 pkt 5,
- nie zawiadomiła oferentów o przewidzianym terminie zamknięcia przetargu, mimo obowiązku wynikającego z § 19 ust. 3 pkt 6.

Przy sprzedaży nieruchomości gminnych stosowany jest w Urzędzie Miasta regulamin przetargowy z 1996 r. opracowany w oparciu o nieobowiązujące zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 19 czerwca 1991 r. w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy (M. P. nr 21, poz. 148), który między innymi w zakresie wyżej wymienionych obowiązków nie jest zgodny z powołanym wyżej rozporządzeniem RM z 13 stycznia 1998 r.

Przekazując powyższe do wiadomości Pana Prezydenta, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, wnosi o podjęcie niezbędnych działań w celu wyeliminowania nieprawidłowości opisanych szczegółowo w protokole kontroli, a w szczególności o:

1. Dokonywanie sprzedaży nieruchomości zgodnie z zasadami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm.), a w szczególności z art. 157, nakładającym na gminę obowiązek zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości wycen sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych w razie istotnych rozbieżności w ich opiniach o wartości tej samej nieruchomości. Należy tym samym zaniechać praktyki ustalania wartości działek wystawianych do przetargu na podstawie opinii pracowników Urzędu na temat wycen dokonanych przez uprawnionych do tego rzeczoznawców.
2. Bezwzględne przestrzeganie przepisu art. 50 ustawy z 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), zgodnie z którym obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.
3. Zobowiązanie komisji przetargowej do przestrzegania przepisów rozporządzenia RM z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. nr 9, poz. 30), w szczególności w zakresie wymaganej treści protokołu przetargowego oraz zawiadomień oraz dostosowanie regulaminu przetargowego do przepisów tego rozporządzenia.

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, zgodnie z art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, oczekuje, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o wykonaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżenia do Kolegium Izby. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miejskiej w Świdnicy