

Poznań, dnia 12 lipca 2016r.

WK – 0913/8/2016

Pan
Dariusz Dębicki
Burmistrz
Miasta Sulmierzyce

Wystąpienie pokontrolne

Działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 561) informuję o wynikach doraźnej kontroli gospodarki finansowej w zakresie gospodarowania mieniem, w tym sprzedaży udziału Miasta Sulmierzyce w nieruchomości położonej w Sulmierzycach przy ul. Strzeleckiej 1, dokonanej w 2015 roku.

Wyniki kontroli zawarto w protokole omówionym i podpisanym w dniu 5 kwietnia 2016 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono w kontrolowanej jednostce.

1. Kontrola w w/w zakresie wykazała m.in., że:

- 1) W 2015 roku dokonano sprzedaży udziału należącego do Miasta Sulmierzyce w nieruchomości położonej w Sulmierzycach przy ul. Strzeleckiej 1, wynoszącego:
 - a) 2648/10000 we własności części wspólnych budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego,
 - b) 2648/10000 we własności działek gruntu o numerach: 1666 i 1668 objętych księgą wieczystą nr KZ1R/00029632/2, na których to działkach stoją przedmiotowe budynki: mieszkalny i gospodarczy;
- 2) Sprzedaż ww. udziału w przedmiotowych nieruchomościach został dokonany w trybie bezprzetargowym, na co zgodę wyraziła Rada Miejska w Sulmierzycach uchwałą Nr IV/16/2015 z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej udziału w nieruchomości na rzecz jej współwłaścicieli, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 519, z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Miejskiej w Sulmierzycach Nr XXIII/148/2013 z dnia 3 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2013 r. poz. 3454);

- 3) Przed podjęciem przez Radę Miejską uchwały Nr IV/16/2015 z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej udziału w nieruchomości na rzecz jej współwłaścicieli, Burmistrz Miasta Sulmierzyce zlecił uprawnionemu Rzeczoznawcy majątkowemu „wykonanie wyceny nieruchomości wspólnej, stanowiącej udział Miasta Sulmierzyce w wysokości 2648/10000 we własności części wspólnych budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego, a także we własności działek gruntu o nr 1666 i 1668, na których to działkach stoją przedmiotowe budynki: mieszkalny i gospodarczy. Nieruchomość znajduje się w Sulmierzycach przy ul. Strzeleckiej 1, oznaczonej w księdze wieczystej nr KZ1R/00029632/2.”.

W sporządzonym z datą 30 września 2014 r. „Operacie szacunkowym określającym wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, zlokalizowanej w Sulmierzycach przy ulicy Strzeleckiej nr 1, Gmina Sulmierzyce” określono: wartość rynkową lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem we własności działki gruntu Nr 1666 i 1668 w wysokości 20.471 zł, wartość rynkową garażu w wysokości 7.667 zł, wartość rynkową udziału przypadającego na lokal użytkowy w nieruchomości gruntowej w wysokości 24.812 zł. Na podstawie tego operatu dokonano sumowania podanych wartości i ustalono udział Miasta w przedmiotowej nieruchomości jako **52.950,00 zł** i taką wartość ujęto w uzasadnieniu do uchwały Rady Miejskiej Nr IV/16/2015 z dnia 24 lutego 2015 r. Na wniosek zainteresowanych nabyciem udziału Miasta, udostępniono im operat, a także poinformowano o podjętej przez Radę Miejską ww. uchwale oraz o cenie sprzedaży udziału w wysokości 52.950,00 zł jako wynikającej z operatu.

Za wykonanie operatu szacunkowego z budżetu Miasta Sulmierzyce wydatkowano w dniu 7.10.2014 r. kwotę 600,01 zł z VAT (487,81 zł bez VAT) na podstawie faktury wystawionej przez Rzeczoznawcę Nr FAS/50/2014 z dnia 30.09.2014 r.;

- 4) W związku z uwagami wskazującymi na szereg uchybień formalnych i merytorycznych w operacie szacunkowym sporządzonym przez Rzeczoznawcę wniesionych przez współwłaścicieli, potencjalnych nabywców udziału Miasta w nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 1 w Sulmierzycach, które to uchybienia, w ich ocenie podważały rzetelność i wiarygodność operatu, Rzeczoznawca ustosunkowała się pisemnie do uwag do wyceny oraz sporządziła drugi „Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, zlokalizowanej w Sulmierzycach przy ulicy Strzeleckiej nr 1, Gmina Sulmierzyce” z taką samą datą 30 września 2014 r., jak poprzedni, która to data była wskazana również, jako data określenia wartości nieruchomości.

Według wyjaśnień Sekretarza Miasta Sulmierzyce i Radcy Prawnego w Urzędzie Miejskim: „Data sporządzenia drugiego operatu – 30 września 2014 r. – nie odpowiadała rzeczywistości, albowiem operat wykonany został na przełomie czerwca i lipca 2015 r.”.

W operacie określono: wartość rynkową lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem we własności działki gruntu Nr 1666 i 1668 w wysokości **20.200 złotych, wartość rynkową garażu w wysokości 8.300 złotych.**

Za wykonanie drugiego (poprawionego) operatu szacunkowego z budżetu Miasta Sulmierzyce nie wydatkowano żadnej kwoty;

- 5) W ocenie Miasta, z uwagi na ilość i rodzaj błędów, niektórych powielanych w obu wersjach operatów szacunkowych, oraz zarzuty współwłaścicieli, powierzono sporządzenie nowej wyceny innemu rzeczoznawcy, który w operacie szacunkowym z dnia 10 września 2015 r. wycenił wartość udziału Miasta Sulmierzyce na kwotę **22.421,00 zł.**

Za wykonanie operatu szacunkowego z budżetu Miasta Sulmierzyce wydatkowano w dniu 30.09.2015 r. kwotę 1.476,00 zł z VAT (1.200,00 zł bez VAT) na podstawie faktury wystawionej przez Rzecznawcę Nr 000060/RM/2015 z dnia 17.09.2015 r.

W oparciu o tę wycenę, dnia 5 października 2015 r. pomiędzy Miastem Sulmierzyce reprezentowanym przez p.o. Burmistrza Miasta („Właściciela nieruchomości”) a współwłaścicielami („Nabywcą”) przeprowadzono „rokowania w sprawie warunków sprzedaży gminnej nieruchomości zabudowanej”.

W wyniku przeprowadzonych rokowań w sprawie warunków sprzedaży 2648/10000 części we własności części wspólnych budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego i we własności działek gruntu o numerach: 1666 i 1668 objętych księgą wieczystą Nr KZ1R/00029632/2, na których to działkach stoją przedmiotowe budynki mieszkalny i gospodarczy, ustalono, m.in. cenę sprzedaży w celu zniesienia współwłasności w wysokości **27.000,00 zł**. Ustalona w toku rokowań cena była wyższa od wartości ustalonej przez Rzecznawcę.

Protokół z rokowań stanowił podstawę do zawarcia umowy stosownie do przepisów art. 28 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 6) Dnia 19.10.2015 r. zawarta została umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 5915/2015, z której wynika, m.in. że Miasto Sulmierzyce, było współwłaścicielem w udziale 2648/10000 części – nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości Sulmierzyce przy ul. Strzeleckiej 1, stanowiącej działki gruntu oznaczone ewidencyjne numerami 1666 i 1668 o obszarze 0.2159 ha zapisanym w księdze wieczystej KZ1R/00029632/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, drugim współwłaścicielem w/w nieruchomości w udziale wynoszącym 7352/10000 części był właściciel lokalu Nr 1, dla którego prowadzona była księga wieczysta KZ1R/00029633/9 przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Działający w imieniu i na rzecz Miasta Sulmierzyce Andrzej Walenty Budny – p.o. Burmistrza Miasta Sulmierzyce oświadczył m.in., że sprzedaje Nabywcy udział w wysokości 2648/10000 części (w akcie notarialnym w tym miejscu zaistniał błąd prawdopodobnie pisarski, co wynika z treści całego dokumentu i innych dokumentów, a mianowicie zapisano 2684/10000, zamiast 2648/10000) części w nieruchomości zabudowanej, położonej w Sulmierzycach przy ul. Strzeleckiej 1, w gminie Sulmierzyce, objęty księgą wieczystą KZ1R/00029632/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych – za cenę w wysokości 27.000 zł. W Akcie notarialnym zapisano też, że Strony oświadczają, iż określoną cenę w wysokości 27.000 zł już w całości sprzedającemu, tj. Miastu Sulmierzyce zapłacili, co Stawający w imieniu Miasta potwierdził;
- 7) Należność w kwocie 27.000,00 zł z tytułu zakupu prawa własności udziału Miasta Sulmierzyce wynoszącego 2648/10000 części w nieruchomościach położonych przy ul. Strzeleckiej 1 w Sulmierzycach zapisanych w księdze wieczystej KZ1R/00029632/2 została przez nabywcę zapłacona w dniu 15.10.2015 r. Uregulowana przez Nabywców cena była wyższa niż wartość udziału w nieruchomości określona przez Rzecznawcę.

2. Kontrola wykazała następujące nieprawidłowości i uchybienia spowodowane nieprzebrzeganiem przepisów prawa przez pracowników odpowiedzialnych w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków, a także brakiem nadzoru ze strony kierownictwa, mianowicie:

- 1) przed sprzedażą udziałów Miasta Sulmierzyce w nieruchomości położonej przy ul. Strzeleckiej 1 w Sulmierzycach Burmistrz Miasta Sulmierzyce nie sporządził i w związku z tym nie podał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, czym naruszono przepisy art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 2) wystąpiły przypadki braku rejestracji przesyłek wpływających do Urzędu Miejskiego (wyjaśnień rzeczoznawcy majątkowego i drugiej wersji operatu szacunkowego) i braku umieszczenia na nich odpowiednio wypełnionej pieczęci wpływu, czym naruszono przepisy § 40 ust. 1 i 3 oraz § 42 ust. 2 Instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, stanowiącej załącznik Nr 1 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. (Dz. U. Nr 14, poz. 67).

Przedstawiając Panu Burmistrzowi ustalenia kontroli, Regionalna Izba Obrachunkowa w Poznaniu wnosi o ich wykorzystanie w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości poprzez realizację następujących wniosków pokontrolnych:

1. Przy dokonywaniu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy zapewnić przestrzeganie zasad określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.) a w szczególności:
 - 1) Zapewnić rzetelną wycenę nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
 - 2) Sporządzać i podawać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, stosownie do przepisów art. 35 ww. ustawy.
2. Zobowiązać odpowiedzialnych pracowników do rejestrowania i umieszczania na wszelkich przesyłkach wpływających do Urzędu Miejskiego odpowiednio wypełnionej pieczęci wpływu przesyłki, stosownie do przepisów § 40 ust. 1 i 3 oraz § 42 ust. 2 załącznika Nr 1 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.

O sposobie realizacji wniosków pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania należy zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych powiadomić Regionalną Izbę Obrachunkową w Poznaniu w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że stosownie do przepisów art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:
Rada Miejska w Sulmierzycach

PREZES IZBY
Grażyna Wróblewska
Grażyna Wróblewska



