

Protokół

z przeprowadzonej kontroli w Urzędzie Miejskim w Sławnie
w dniach : 30.06.2006 i 03.07.2006r. przez zespół
kontrolny w składzie :

1. Stanisława Czyżewska - Przewodnicząca Zespołu
2. Aneta Mazur Jelonek - członek
3. Maria Poprawska - członek

Upoważniony na podstawie par. 12 Regulaminu Komisji Rewizyjnej RM
w Sławnie stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Sławno będącego
załącznikiem do Uchwały Nr XV/ 96/ 2003 r. w sprawie uchwalenia
Statutu Miasta Sławno.

Temat kontroli : **sprzedaż mienia komunalnego
w latach 2004 - 2005**

Wyjaśnień na powyższe zagadnienia udzielała p. Iwona Majewska
- Nacz. Wydz. Budownictwa i Infrastruktury.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie ustawy z dnia 21.08. 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. Nr 115 poz. 741 z późn. zm. /
oraz Uchwały Nr XXXIII/ 290/ 98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia
10 czerwca 1998 r. w sprawie określenia ogólnych zasad zbywania działek
położonych na terenie m. Sławna.

Teczki dotyczące sprzedaży lokali jak i działek budowlanych zostały
wybrane do kontroli losowo.

Ustalenia kontroli :

Sprzedaż nieruchomości odbywała się w drodze przetargu nieograniczonego
oraz w drodze bezprzetargowej.

W roku 2004 zostało zawartych 39 aktów notarialnych, z czego 19 –u
nabywców wybranych w ramach przetargu nieograniczonego, natomiast
20 - u w drodze bezprzetargowej.

Sprawdzono sprzedaż dziewięciu działek budowlanych, dwóch lokali
mieszkalnych i sprzedaż jednego lokalu użytkowego.

W roku 2005 zawarto 64 akty notarialne na sprzedaż działek budowlanych -
w tym sprzedaż w drodze przetargów 22 działki budowlane, pozostałe
w drodze bezprzetargowej.

Kontrolą objęto 12 sprzedanych działek budowlanych.
Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców w roku 2005 to 75 lokali – z tego objęto kontrolą 5 lokali.
Sprzedaż lokali użytkowych w roku 2004 - 10 z tego 8 lokali na rzecz dotychczasowych najemców, 2 lokale w drodze przetargu.
Kontrolą objęto sprzedaż 1-go lokalu na rzecz najemcy.
W roku 2005 dokonano sprzedaży 7 lokali użytkowych z tego 4 lokale na rzecz najemców, 3 lokale sprzedano w ramach przetargu.
Kontrolą objęto sprzedaż w ramach przetargu nieograniczonego 1-go lokalu użytkowego.

W wyniku kontroli dotyczącej sprzedaży działek budowlanych jak i lokali mieszkalnych stwierdzono, co następuje :

1. Przetarg na sprzedaż działki budowlanej na ul. B. Prusa 12 a.
Data : 5.IV.2004 roku. W przetargu wzięło udział 3 uczestników.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
2. O wykup lokalu użytkowego przy ul. Koszalińskiej zwrócił się jego dotychczasowy dzierżawca. Całość wyceniono na 58.988 zł i za taką cenę – mimo prośby o uwzględnienie kosztów przeprowadzonego remontu - lokal sprzedano.
Sprawę zakończono aktem notarialnym w dniu 27 IV 2004 roku.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
3. Działka budowlana 1790 m² - ul. Chełmońskiego 22 a - operat wyceny : 27.745 zł.
I przetarg - wadium w wysokości 2.800 zł wpłacił jeden uczestnik przetargu - brak postąpienia.
II przetarg - cena wywoławcza 22.196 zł wadium wpłaca ponownie jeden uczestnik - brak postąpienia.
Rokowania : Ofertę składa jeden zainteresowany na kwotę 10.000 zł płatne w 10 rocznych ratach. Warunki przyjęto.
Akt notarialny zawarty został 27 IV 2004 roku.
4. Działka przy ul. A. Mickiewicza 1 a o powierzchni 315 m²
- wycena : 12.002 zł. Przetarg 16 VII 2004r. przy 4 uczestnikach.
Działkę nabyła firma, która zaproponowała cenę 55.000 zł.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.

5. Przetarg na wykup działki przy ul. Basztowej 3. Jeden uczestnik.
Jedno postąpienie i przetarg zakończony.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
6. Dotychczasowa najemczyni lokalu mieszkalnego przy ul. Gdańskiej 5/20 złożyła deklarację zakupu lokalu mieszkalnego / 26 V 2004 r. /
W dokumentacji znajdują się dwa operaty szacunkowe na wycenę powyższego lokalu. Jeden z dnia 1.07.2004r. na wartość 53.667 zł obejmujący lokal i część gruntu przypadającą do lokalu, oraz drugi operat szacunkowy z dnia 1.07.2004r. gdzie określono wartość na kwotę 49.230 zł.
Akt notarialny zawarto 22 XI 2004 r.
Z wyjaśnień p. Naczelnik Wydziału wynika, że rzeczoznawca w I operacie mylnie wykazał powierzchnię lokalu co spowodowało zawyżenie ceny.

Wyjaśnienie stanowi załącznik do protokołu.

7. Lokal mieszkalny znajdujący się przy ul. I Pułku Ułanów 12 A/1.
Deklaracja zakupu z zastosowaniem bonifikaty.
Sprawę zakończył akt notarialny z 26 V 2005 r.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
8. Dotychczasowy najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Koszalińskiej 21/2 zwrócił się o wykup mieszkania. Deklaracja wykupu z dnia 18 X 2004 r.
Operat określił cenę lokalu na 50.900 zł. Po przejściu prawnej procedury mieszkanie zostało mu sprzedane z zastosowaniem bonifikaty 85 % za 7.635 zł. Akt notarialny zawarto 14 VII 2005 r.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
9. Działka budowlana przy ul. Kopernika 2. Wycena: 43.664 zł.
W wyniku przetargu 12 X 2005 roku działkę nabył za 92.000 zł uczestnik, który wygrał przetarg.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.
10. Działka budowlana przy ul. Grottgera 2 o powierzchni 544 m².
Operat szacunkowy - wycena działki 29.376 zł. W przetargu w dniu 6 X 2005 r. uczestniczyły 3 osoby.
Działka została sprzedana za 39.500 zł. Akt notarialny sporządzono 10 X 2005 r. Po spisaniu aktu notarialnego w czasie okazania granic działki okazało się, że sięgają one ok. 70 cm w głąb muru okalającego plac kościelny.

Pojawiły się wątpliwości co do wytyczenia w/w działki, dlatego zostało zlecone ponowne wytyczenie działki i określenie granic działki przy ul. Grottgera 2.

11. Zainteresowana osoba zwróciła się z prośbą o sprzedaż jej działki budowlanej przy ul. Sempołowskiej 5a.
Wszczęto procedurę przygotowawczą do przetargu.
Operat szacunkowy określił wartość działki na kwotę 52.440 zł / 23 I 2005 r/ i działka została umieszczona na wykazie nieruchomości do sprzedaży jako działka budowlana mieszkaniowa z funkcją usługową.
Ogłoszono przetarg na dzień 6.05.2005 r. na który nikt się nie zgłosił.
/ brak wpłaty wadium / Decyzją Burmistrza obniżono cenę do 45.000 zł i ogłoszono II przetarg, który z takich samych powodów nie wyłonił nabywcy.
Kolejna decyzja Burmistrza : obniżyć cenę do 40.000 zł + VAT i sprzedać w drodze rokowań. Ofertę osoby zainteresowanej Komisja odrzuciła, bo zaproponował 40.000 zł brutto.
Kolejne ogłoszenie o rokowaniach / 11 X 2005 r. / - wyłoniono nabywcę - firmę oferującą 45.000 zł w 9 rocznych ratach.
Akt notarialny : 2 XI 2005 r.
W dokumentach dotyczących sprzedaży w/w działki brak jest ogłoszenia w prasie o przetargu zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. Nr 115 poz. 741 z późn. zm /
Art. 35 ust 1 : sprzedaż w/w działki winna być podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej / lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości /
Na powyższe zostało złożone wyjaśnienie Naczelnika Wydziału, które stanowi załącznik do protokołu.
12. Dokonano kontroli dokumentów dotyczących przydziału i wykupu mieszkania znajdującego się przy ul. B. Prusa 11/2
Najemca powyższego lokalu złożył deklarację wykupu lokalu, na co uzyskał pozytywną odpowiedź.
Akt notarialny został zawarty dnia 17 IX 2004 r. z zastosowaniem bonifikaty 85 % co stanowiło wartość wykupu 4.042,80 zł.
13. Lokal mieszkalny przy ul. Gdańskiej 5/18, powierzchnia 51,13m² na rzecz dotychczasowego najemcy w drodze bezprzetargowej. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego, podpisany akt notarialny w dniu 12.08.2004 r.

14. Lokal mieszkalny przy ul. Jedności Narodowej 1-3/ 39 o powierzchni 45, 62 m² na rzecz dotychczasowego najemcy w drodze bezprzetargowej. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego, podpisany akt notarialny w dniu 2.11.2005r.
15. Lokal mieszkalny przy ul. Jedności Narodowej 38/ 82, powierzchnia 52,33 m² na rzecz dotychczasowego najemcy w drodze bezprzetargowej. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego. Podpisany akt notarialny w dniu 1.02.2005r.
16. Lokal mieszkalny przy ul. Matejki 4, o powierzchni 113, 50 m² – sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego. Cena wywoławcza 37. 145 zł, cena sprzedaży 37.545 zł. Akt notarialny podpisany 14.02.2006 r.
17. Lokal mieszkalny przy ul. Chopina 15/5 o powierzchni 56,18 m² na rzecz dotychczasowego najemcy w drodze bezprzetargowej. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego - 55. 450 zł / wraz z gruntem / - podpisany akt notarialny w dniu 24.02.2005 r.
18. Działka nr 678/ 10 – cena sprzedaży 6.000 zł, działka nr 678/ 11 – cena sprzedaży 3.050 zł. Sprzedaż w drodze przetargu w dniu 12.09.2005 r., zapłata w całości potwierdzona w akcie notarialnym.
19. Działka nr 58, ul. Jagiełły 22, pow. 967 m². Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej Wykonany przez biegłego - 37. 713 zł. Sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego. Pierwszy przetarg w dniu 14.02.2005 r., II przetarg w dniu 7.04.2005 r. z ceną wywoławczą obniżoną o 25 % tj. 28285 zł. Sprzedaż na kwotę 34. 934 zł. Zapłacono w całości.
20. Działka nr 644/2 przy ul. Lipowej 1. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego – 9150 zł.

Sprzedaż w drodze ustnego przetargu nieograniczonego w dniu 26.02.2006 r.
Cena sprzedaży 50.000 zł, zapłacona.

21. Działka 630/ 6 przy ul. Basztowej 2 c, o powierzchni 1300 m².
Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego – 49 010 zł.
Ogłoszono przetarg nieograniczony w dniu 28.07.2005 r. Przetarg nierozstrzygnięty. Drugi przetarg ustny nieograniczony odbył się w dniu 16.09.2005 r. Cena wywoławcza 40.000 zł, sprzedaż za cenę 49.288 zł, zapłała w całości.
22. Działka 278 o powierzchni 610 m² przy ul. Basztowej 4 d.
Sprzedaż w trybie przetargu nieograniczonego. Wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego - 21 716 zł. Przetarg w dniu 25.05.2004 r. nierozstrzygnięty, brak wpłaty wadium.
16.07.2004 r. ogłoszono drugi ustny przetarg nieograniczony.
Dokonano wpłaty wadium, ale osoba nie stawiała się na przetargu.
Wadium zostało zwrócone. Trzeci przetarg nieograniczony odbył się 17.09.2004 r. Cena wywoławcza to 21 171 zł. Wadium zostało wpłacone, ale osoba nie stawiała się na przetarg. Czwarty przetarg ustny, nieograniczony odbył się 30.11. 2004 r. Sprzedaż została dokonana za cenę 27.713. 52 zł.
Zawarto akt notarialny i dokonano wpisu w księdze wieczystej.
23. Działka 686/ 1 - wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego to 33 957 zł oraz działka nr 686/2 - wycena dokonana w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej wykonany przez biegłego 34 617 zł.
Ogłoszenie o przetargu z dnia 23.01.2004 r. Wpłata wadium na działkę 686/ 2. Sprzedaż działki 686/2 odbyła się w drodze przetargu nieograniczonego za kwotę 120.000 zł.
24. Działka 881/ 13, przy ul. Chełmńskiego 2 a, sprzedaż odbyła się w drodze przetargu nieograniczonego za cenę 17. 525, 30 zł.
Przetarg odbył się 7.05.2004 r.

We wszystkich powyższych sprawach postępowanie zgodnie z art. 37.2. nieruchomości jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli :

- 1/ jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34,

- 2/ zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- 3/ jest zbywana na zasadach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2,
- 4/ zbycie następuje w drodze zmiany lub darowizny,
- 5/ sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Zgodnie natomiast z art. 34.1 w przypadku zbywania nieruchomości pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem lokalu został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale. Wszystkie objęte kontrolą sprzedaży spełniły ten warunek.

Sprzedaż nieruchomości oraz oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych zostało zawarte w formie aktu notarialnego / zgodnie z art. 27 ustawy / Zgodnie z art. 31 ustawy oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej nastąpiło z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Osoby na rzecz których zbyto nieruchomości zostały zawiadomione o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu.

Zgodnie z art. 35.1 Burmistrz Miasta Sławno we wszystkich powyższych sprawach sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.

Wnioski pokontrolne :

W wyniku przeprowadzonej kontroli i stwierdzeniu przestrzegania przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami wystąpiły przypadki uchybień,
- w celu wyeliminowania powyższych niedociągnięć należy :

1. Przestrzegać art. 35 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. jeżeli wartość wyceny nieruchomości przekracza równowartość 10.000 Euro należy podać do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej informacji o przetargu.

2. Zwracać uwagę na opracowania operatów szacunkowych przez biegłych dotyczących wyceny nieruchomości i eliminować pomyłki w wycenach.

Podpis kierownika jednostki
kontrolowanej

Burmistrz Miasta Sławno

BURMISTRZ

[Signature]
M. Bugajski

Podpisy Komisji:

1. *[Signature]*

2. *[Signature]*

3. Nie akceptuję

treści powyższego protokołu, ponieważ nie,
zwłaszcza dokonanych przez mnie skrótów
dotyczących nieruchomości w sprawie
mienia komunalnego uwzględnionych
w moim opracowaniu do protokołu
przełożonym pani Przewodniczącej Komisji
Rezygnuję
Proszę dotrzeć mój tekst
do protokołu
[Signature]
[Signature]

WYJAŚNIENIA

udzielone Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sławnie nt. kontrolowanych zagadnień dotyczących sprzedaży mienia komunalnego za lata 2004 – 2005r.

1. Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w Sławnie przy ul. Gdańskiej 5/20 wykonany został w dniu 1 lipca 2004r z tą samą datą wykonano operat uwzględniający korektę metrażu (było 54,54m.kw a winno być 50,03m.kw) . Wyceny dokonuje się wg. stanu na dany dzień w związku z tym dokonano korekty z tą samą datą. Powyższą informację uzyskałam telefonicznie od osoby dokonującej wyceny – rzeczoznawcy majątkowego Włodzimierza Konon.
2. Zgodnie z § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r (Dz.U.Nr 207 poz. 2108) w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości “w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu”. Ogłoszenie o przetargach wyznaczonych na dzień 6.05.2005r oraz na dzień 21.06.2005r na zbycie nieruchomości oznaczonej geod. Nr dz. 44/1 o pow. 1311m.kw. położonej przy ul. Sempołowskiej 5a nie zostało zamieszczone w prasie przez osobę przygotowującą dokumenty do sprzedaży, zostały one wywieszane na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego. Nie zastosowanie powyższego przepisu jest spowodowane przeoczeniem.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Budownictwa i Infrastruktury

Iwona Majewska

Stawno dn. 27.10.06

Notatka

dotycząca odmowy podpisu
protokołu z przeprowadzonej
kontroli sprzedaży mienia komunalnego
przez członka Komisji:

W dniach 30.06.06 i 03.07.2006
została przeprowadzona kontrola
przez zespół kontrolny w składzie:

1. Stanisława Cyżewska
2. Aneta Mazur Jelanek
3. Maria Poprawska

w zakresie: sprzedaży mienia
komunalnego w latach 2004-2005.

Teżki dotyczące porządkownych dzieł
były przeglądane przez każdego członka
Komisji. Z czego zostały sporządzone
notatki przez porządkownych członków.
Opis treści protokołu przed
napisaniem został przedyskutowany
i z członkami Komisji i ustalono formę
i treść protokołu.

Buďte zdziwienie odmowa Członka Komisji
podpisania protokołu z kontroli.

który stwierdza, że brak jest stwierdzeń dotyczących nieprawidłowości w oparciu o miernia komunalnego.

Nieprawidłowości, które zostały stwierdzone podczas kontroli, zostały ujęte w protokole i wnioskach pokontrolnych - gdzie zostały zawarte uwagi dotyczące nieprawidłowości.

1. Stanisława Czajkowska
2. Aneta Mazur-Jelonek

