



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.03.2020

Ryszard Nowakowski
Wójt Gminy Parzęczew
Urząd Gminy w Parzęczewie
ul. Południowa 1,
95-045 Parzęczew

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I/20/001 – Zlecenie i wykorzystywanie przez jednostki samorządu terytorialnego operatorów szacunkowych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy w Parzęczewie ¹ , ul. Południowa 1, 95-045 Parzęczew.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ryszard Tomasz Nowakowski, Wójt Gminy Parzęczew (od grudnia 2014 r.) ² .
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Prawidłowość zastosowanej procedury w zakresie zlecenia operatów szacunkowych przez jednostki samorządu terytorialnego;2. Weryfikacja uprawnień podmiotów wykonujących operaty szacunkowe na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego oraz elementów obligatoryjnych wyceny;3. Wykorzystanie operatów szacunkowych w terminach wskazanych w przepisach prawa i zgodnie z przewidzianą w tym zakresie procedurą.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2020 (do czasu zakończenia czynności kontrolnych).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Arkadiusz Kałużny, st. inspektor k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/28/2020 z dnia 13.03.2020 r. (dowód: akta kontroli str. 1-6)

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2018-2020 (do zakończenia kontroli) w Gminie Parzęczew⁵ prawidłowo realizowano zadania związane ze zlecaniem i wykorzystywaniem operatów szacunkowych. W Urzędzie nie opracowano wprawdzie procedur dokonywania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej kwoty wskazanej w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁶, jednak działania w zakresie wyboru rzeczoznawcy majątkowego były zgodne z zasadami uczciwej konkurencji i równego traktowania podmiotów występujących na rynku, a także zgodne z wymogami art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2009 r. o finansach publicznych (dalej ufp)⁷. Dokonywano przy tym rzetelnej weryfikacji uprawnień posiadanych przez rzeczoznawców.

Poddane analizie operaty szacunkowe⁸ zawierały elementy obligatoryjne wynikające z obowiązujących przepisów prawnych i były terminowo wykorzystywane.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Wójt.

³ Dz. U. z 2019 r. poz. 489 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dz. U. z 2019 r., poz. 1843.

⁷ Dz. U. z 2019 r., poz. 869.

⁸ 13 operatów szacunkowych i 5 potwierdzeń aktualności operatów (spośród łącznie 57 zleconych rzeczoznawcy majątkowemu).

III. Opis stanu faktycznego

1. Prawidłowość zastosowanej procedury w zakresie zlecenia operatów szacunkowych przez jednostki samorządu terytorialnego

Opis stanu faktycznego

W okresie poddanym kontroli na opracowanie operatów szacunkowych i potwierdzeń aktualności operatów szacunkowych Gmina poniosła wydatki na kwotę 13,3 tys. zł netto (16,3 tys. zł brutto), w tym w 2018 r. - 4,6 tys. zł netto (5,7 tys. zł brutto), a w 2019 r. - 8,7 tys. zł netto (10,6 tys. zł brutto). W 2020 r. (do czasu zakończenia kontroli) Gmina nie poniosła wydatków związanych z wykonaniem ww. usług.

(dowód: akta kontroli str. 7-8, 11-15)

Wójt wyjaśnił, że Urząd nie posiada regulaminu zamówień publicznych. Udzielanie zamówień publicznych, których szacunkowa wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30 tys. euro, poprzedzane były: zapytaniem ofertowym, analizą ofert dostępnych w Internecie lub cen publikowanych w katalogach, bądź też wywiadami telefonicznymi.

(dowód: akta kontroli str. 10, 12, 16)

Wyboru rzeczoznawcy majątkowego dokonywano zgodnie z art. 44 ust. 3 upf, kierując się najniższą ceną oferowaną za wykonanie jednostkowego operatu, a także z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania podmiotów występujących na rynku.

W badanym okresie wykonanie operatów szacunkowych Gmina każdorazowo zlecała temu samemu rzeczoznawcy majątkowemu, z którym zawarto n.w. umowy:

- 1) nr 3/2018 z 3 stycznia 2018 r. na kwotę 300 zł (369 zł brutto), która dotyczyła wykonania wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego działki w miejscowości Tkaczewska Góra,
- 2) nr 63/2018 z 5 czerwca 2018 r. na kwotę 700 zł (861 zł brutto), dotyczącą wykonania wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego czterech działek w miejscowości Bibianów,
- 3) nr 143/2018 z 14 listopada 2018 r. na kwotę 2500 zł (3075 zł brutto), która dotyczyła wykonania 25 potwierdzeń aktualizacji operatów szacunkowych działek położonych w miejscowości Skórka,
- 4) nr 146/2018 z 29 listopada 2018 r. na kwotę 1100 zł (1353 zł brutto), na wykonanie wyceny i sporządzenie dwóch operatów szacunkowych czterech działek w miejscowości Orła,
- 5) nr 1/2019 z 3 stycznia 2019 r. na kwotę 400 zł (492 zł brutto), która dotyczyła wykonania wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego działki w miejscowości Opole,
- 6) nr 151/2019 z 28 października 2019 r. na kwotę 7200 zł (8856 zł brutto), która dotyczyła wykonania wyceny i sporządzenia 24 operatów szacunkowych działek w miejscowości Skórka,
- 7) nr 157/2019 z 4 listopada 2019 r. na kwotę 1050 zł (1291,50 zł brutto), na wykonanie wyceny i sporządzenie trzech operatów szacunkowych działek w miejscowości Parzęczew.

Powyższe umowy na sporządzenie operatów szacunkowych zawarto w wyniku trzech postępowań polegających na przeprowadzeniu rozmów telefonicznych z rzeczoznawcami majątkowymi, mających na celu rozeznanie rynku w zakresie

aktualnych cen za wycenę i wykonanie operatów. Ww. działania udokumentowano w formie notatek służbowych⁹.

Umowę z 14 listopada 2018 r. dotyczącą wykonania potwierdzeń aktualizacyjnych operatów szacunkowych zawarto z tym samym rzeczoznawcą majątkowym, który sporządził operaty w 2017 r.

(dowód: akta kontroli str. 17-48)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2. Weryfikacja uprawnień podmiotów wykonujących operaty szacunkowe na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego oraz elementów obligatoryjnych wyceny

Opis stanu
faktycznego

Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego weryfikowano w Gminie na podstawie wpisu do Centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, dostępnego na stronie internetowej gov.pl, aktualnej polisy ubezpieczeniowej i świadectwa nadania uprawnień zawodowych.

(dowód: akta kontroli str. 16, 43, 49-57)

Szczegółowa analiza 13 operatów szacunkowych potwierdziła, iż zawierały one elementy obligatoryjne, wynikające z treści §§ 56 i 57 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁰.

(dowód: akta kontroli str. 58-494)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

3. Wykorzystanie operatów szacunkowych w terminach wskazanych w przepisach prawa i zgodnie z przewidzianą w tym zakresie procedurą

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą Gmina zleciła wykonanie 32 operatów szacunkowych i 25 potwierdzeń aktualności operatów wykonanych w 2017 r. Celem zlecenia 26 operatów szacunkowych i 25 ww. potwierdzeń aktualności operatów szacunkowych była sprzedaż nieruchomości, tj. działek niezabudowanych stanowiących własność Gminy. Pozostałych sześć operatów zleconych zostało w celu zakupu nieruchomości, zamiany nieruchomości oraz w związku z koniecznością naliczenia opłaty planistycznej (po dwa przypadki).

(dowód: akta kontroli str. 7-9, 20-42)

31 operatów szacunkowych i 25 potwierdzeń aktualności operatów zostało wykorzystanych przez Gminę w ciągu 12 miesięcy od ich sporządzenia¹¹,

⁹ Notatki służbowe sporządzono w dniach przeprowadzenia rozmów telefonicznych z rzeczoznawcami majątkowym, tj.: 20 grudnia 2017 r., 31 maja 2018 r. i 25 października 2019 r. Urząd zwracał się do co najmniej trzech rzeczoznawców majątkowych z zapytaniem o cenę za wykonanie jednostkowego operatu szacunkowego. Rzeczoznawcy majątkowi wyszczególnieni w notatkach służbowych byli ujęci w Centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych. Czworo z nich prowadziło działalność gospodarczą w Zgierzu, a jeden w Łodzi.

¹⁰ Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109.

¹¹ W przypadku 25 potwierdzeń aktualizacyjnych operatów sporządzonych w listopadzie 2018 r., a także 24 operatów sporządzonych w listopadzie 2019 r., których celem była sprzedaż działek w miejscowości Skórka - Gmina, w badanym okresie, ogłosiła i przeprowadziła sześć postępowań na sprzedaż ww. nieruchomości. Na

tj. zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn)¹². W przypadku jednego operatu, sporządzonego w dniu 8 listopada 2019 r. w celu zakupu nieruchomości¹³, nie upłynął termin jego wykorzystania. Wójt wyjaśnił, iż w związku z panującą pandemią, zostały wstrzymane negocjacje związane z zakupem przedmiotowej nieruchomości.

Analiza pięciu potwierdzeń aktualizacyjnych operatów szacunkowych wykazała, że zawierały one elementy wynikające z treści art. 156 ust. 4 ugn.

(dowód: akta kontroli str. 16, 495-703)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Łódź, 28 kwietnia 2020 r.

Kontroler
Arkadiusz Kałużny
st. inspektor k.p.


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
Dyrektor
Przemysław Szewczyk


.....
podpis

podstawie dwóch operatów szacunkowych Gmina dokonała sprzedaży działek niezabudowanych w miejscowościach: Tkaczewska Góra i Opole. Na podstawie dwóch operatów dotyczących wyceny nieruchomości osób prywatnych (działki niezabudowane w miejscowości Bibianów i działka niezabudowana w miejscowości Parzęczew), których celem sporządzenia była zamiana lub kupno przedmiotowych nieruchomości, Gmina dokonała zamiany ww. działek na działki w miejscowości Skórka. Na podstawie jednego operatu dotyczącego wyceny nieruchomości, tj. działki niezabudowanej w Parzęczewie, będącej własnością osoby prywatnej – Gmina zakupiła przedmiotową nieruchomość. Na podstawie dwóch operatów dotyczących wyceny nieruchomości, tj. działek niezabudowanych, w miejscowości Orla, sporządzonych w celu naliczenia opłat planistycznych - Wójt Gminy wydał decyzje nr nr 1/2018 i 2/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia opłaty planistycznej.

¹² Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.

¹³ Działka niezabudowana w miejscowości Parzęczew.

