



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.04.2020

Daniel Kołada
Wójt Gminy Rogów
Urząd Gminy w Rogowie
ul. Żeromskiego 23
95-063 Rogów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

| | |
|-------------------------------------|--|
| Jednostka kontrolowana | Urząd Gminy w Rogowie ¹ , ul. Żeromskiego 23, 95-063 Rogów. |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Daniel Kołada, Wójt Gminy Rogów (od 2 grudnia 2010 r.) ² . |
| Zakres przedmiotowy kontroli | <ol style="list-style-type: none">1. Prawdliwość 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 | Andrzej Pietrzyk, główny specjalista k.p., upoważnienia do kontroli nr LLO/31/2020 z dnia 13 marca 2020 r. oraz nr LLO/77/2020 z dnia 4 czerwca 2020 r. (dowód: akta kontroli str. 1-6) |

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2018-2020 (do dnia zakończenia kontroli)⁵ w gminie Rogów⁶ 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 publicznych⁷, 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)⁸. Dokonywano przy tym rzetelnej weryfikacji uprawnień posiadanych przez rzeczoznawców.

Poddane analizie operaty szacunkowe⁹ 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 Tj. do 10 czerwca 2020 r.

⁶ Dalej: Gmina.

⁷ Dz. U. z 2019 r., poz. 1843.

⁸ Dz. U. z 2019 r., poz. 869.

⁹ Kontrolą objęto wszystkie operaty szacunkowe wykonane w okresie objętym kontrolą w liczbie pięciu, z których cztery zostały wykorzystane w okresie do 12 miesięcy od daty ich sporządzenia, a w przypadku jednego

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

Opis stanu faktycznego

W okresie poddanym kontroli na opracowanie czterech operatów szacunkowych Gmina poniosła wydatki na kwotę 1,6 tys. zł netto (1,9 tys. zł brutto) – wydatki te zostały poniesione w 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 7-11, 149)

Wójt wyjaśnił, że Urząd nie posiada regulaminu zamówień publicznych, a udzielanie zamówień, których szacunkowa wartość nie przekraczała wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30 tys. euro, poprzedzane były rozeznaniem cenowym - drogą telefoniczną, elektroniczną lub w inny sposób pozwalający na wybór wykonawcy zgodnie z przepisami.

(dowód: akta kontroli str. 153)

W objętych kontrolą sprawach oferty pozyskiwano każdorazowo od trzech do czterech rzeczoznawców majątkowych (potencjalnych wykonawców), a wyboru wykonawcy zamówienia 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 zleciła dwu rzeczoznawcom majątkowym, z którymi zawarto nw. umowy:

- 1) nr 9/2019 z dnia 21 stycznia 2019 r. na kwotę netto 700 zł (861 zł brutto), która dotyczyła wykonania wyceny i sporządzenia dwu operatów szacunkowych określających wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Józefów,
- 2) nr 11/2019 z dnia 23 stycznia 2019 r. na kwotę netto 400 zł (492 zł brutto), dotyczącą wykonania wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jasień,
- 3) nr 107/2019 z dnia 27 września 2019 r. na kwotę 450 zł (553,50 zł brutto), która dotyczyła sporządzenia operatu szacunkowego obejmującego wycenę prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego w miejscowości Rogów,
- 4) nr 26/2020 z dnia 6 maja 2020 r. na kwotę netto 450 zł (553,5 zł brutto), na wykonanie wyceny i sporządzenie operatu szacunkowego dla działki miejscowości Rogów.

Zawarcie powyższych umów poprzedzono rozeznaniem rynku w drodze rozmów telefonicznych z uprawnionymi rzeczoznawcami, figurującymi na liście rzeczoznawców majątkowych. Na etapie poprzedzającym zawarcie danej umowy zleceniobiorca przedstawiał aktualną polisę ubezpieczeniową i świadectwo nadania uprawnień zawodowych. Działania poprzedzające zawarcie umowy udokumentowano w formie notatek służbowych, sporządzonych przed złożeniem poszczególnych zamówień.

(dowód: akta kontroli str. 7-16)

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. 7-20)

Każdy z pięciu zleconych w badanym okresie operatów szacunkowych zawierał 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. 21-137, 150)

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 pięciu operatów szacunkowych. Cele zlecenia wskazanych operatów obejmowały: zamianę działki na inną (dwa operaty), sprzedaż działki (dwa operaty) i aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste (jeden operat).

(dowód: akta kontroli str. 21-137, 149)

Cztery operaty szacunkowe zostały wykorzystane w terminie 12 miesięcy od ich sporządzenia, tj. zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹, na cele, dla których zostały sporządzone. W przypadku jednego operatu (sporządzonego w dniu 19 maja 2020 r. w celu sprzedaży nieruchomości), nie upłynął termin jego wykorzystania.

(dowód: akta kontroli str. 139-148)

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.

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

¹¹ Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.

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, 19 czerwca 2020 r.

Kontroler
Andrzej Pietrzyk
Główny specjalista k.p.



.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
Dyrektor
Przemysław Szewczyk



.....
podpis

