



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.05.2020

Pan  
Krystian Krogulecki  
Burmistrz Warty  
Urząd Miejski w Warcie  
Rynek im. Wł. St. Reymonta 1  
98-290 Warta

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Warcie, 98-290 Warta, Rynek im. Wł. St. Reymonta 1 (zwany dalej „Urzędem”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzystian Krogulecki – Burmistrz, od 22.10.2018 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Jan Serafiński, Burmistrz (od 8.12.2008 r. do 21.10.2018 r.) <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 1-2)</p>
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Prawdliwość zastosowanej procedury w zakresie zlecenia operatów szacunkowych przez jednostki samorządu terytorialnego.</li><li>2. Weryfikacja uprawnień podmiotów wykonujących operaty szacunkowe na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego oraz elementów obligatoryjnych wyceny.</li><li>3. Wykorzystanie operatów szacunkowych w terminach wskazanychw przepisach prawa i zgodnie z przewidzianą w tym zakresie procedurą.</li></ol>
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 <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Janusz Rzepecki, doradca ekonomiczny - upoważnienie do kontroli nr LLO/30/2020 z 13.03.2020 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 3-5)</p>

<sup>1</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 489 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

W latach 2018-2020 (do zakończenia kontroli) w prawidłowy sposób realizowano w Urzędzie zadania związane ze zlecaniem i wykorzystywaniem operatów szacunkowych w gospodarce nieruchomościami.

Zlecając wykonanie operatów stosowano obowiązujące w tym zakresie procedury wewnętrzne. Dokonywano przy tym rzetelnej weryfikacji uprawnień posiadanych przez rzeczoznawców. Poddane analizie operaty szacunkowe<sup>3</sup> zawierały wszystkie elementy obligatoryjne, wynikające z treści §§ 56 i 57 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>4</sup>. Operaty te były na ogół wykorzystywane w terminach wynikających z przepisów prawa, na cele, dla których zostały sporządzone. Niewykorzystanie siedmiu operatów<sup>5</sup> wynikało ze zmian dokonanych w planie sprzedaży nieruchomości gminnych w 2019 r. oraz z wycofania się zainteresowanych z zakupu tych nieruchomości.

Potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych dokonywane były w sposób zgodny z § 58 przywołanego rozporządzenia.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

Opis stanu faktycznego

W kontrolowanym okresie na wykonanie operatów szacunkowych wydatkowano łącznie 15.975 zł, z tego w 2018 r. – 6.396 zł, w 2019 r. – 7.795,50 zł, a w 2020 r. (do czasu zakończenia kontroli) – 1.783,50 zł.

W Urzędzie obowiązywały w tym czasie trzy zarządzenia Burmistrza (wydane: w grudniu 2016 r.<sup>6</sup>, we wrześniu 2018 r.<sup>7</sup> i w lipcu 2019 r.<sup>8</sup>) w sprawie wprowadzenia regulaminów udzielania zamówień publicznych, których wartość szacunkowa nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro.

W regulaminach z 2016 r. i 2018 r. zapisano m.in., iż dla zamówień publicznych o wartości w przedziale powyżej 3.500 zł brutto do 20.000 zł netto dopuszcza się przeprowadzenie rozeznania cenowego ofert. Natomiast w regulaminie z 2019 r. postanowiono m.in., że dla zamówień o wartości poniżej 10.000 zł netto należy przeprowadzić rozeznanie rynku.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> 25 operatów spośród 37 zleconych.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

<sup>5</sup> Spośród 33 zleconych w latach 2018-2019.

<sup>6</sup> Zarządzenie nr 100/2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość szacunkowa nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro, stosowany w Urzędzie Gminy i Miasta w Warcie oraz jednostkach organizacyjnych i oświatowych Gminy i Miasta Warta.

<sup>7</sup> Zarządzenie nr 101/2018 z dnia 17 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość szacunkowa nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro, stosowany w Urzędzie Gminy i Miasta w Warcie.

<sup>8</sup> Zarządzenie nr 117/2019 z dnia 26 lipca 2019 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość szacunkowa nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro, stosowany w Urzędzie Miejskim w Warcie.

W lipcu 2017 r. Urząd skierował do dwóch rzeczoznawców majątkowych zapytania ofertowe dot. świadczenia usług z zakresu wyceny nieruchomości. Wybrano jednego rzeczoznawcę, który przedstawił najkorzystniejszą cenowo ofertę. W sierpniu 2017 r. podpisano z nim umowę<sup>9</sup> z mocą obowiązującą do 30 września 2018 r., natomiast w październiku 2018 r. kolejną umowę<sup>10</sup> obowiązującą do 31 grudnia 2019 r. Trzecia umowa z powyższym rzeczoznawcą (z dnia 28 stycznia 2020 r., obowiązująca do końca 2020 r.), zawarta została po uprzednim dokonaniu rozeznania rynku, zgodnie z postanowieniami regulaminu udzielania zamówień publicznych z lipca 2019 r.

(akta kontroli str. 6-47; 62-63)

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

W ramach postępowania prowadzonego w lipcu 2017 r., przed skierowaniem do rzeczoznawców zapytań ofertowych, Urząd dokonał weryfikacji ich danych w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych oraz Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Ponadto rzeczoznawca, który przedłożył najkorzystniejszą ofertę, przekazał dodatkowo odpis stosownego uprawnienia wydanego przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

(akta kontroli str. 48-57)

Analiza próby 25 operatów szacunkowych (spośród 37 zleconych w badanym okresie) wykazała, że wszystkie dokumenty zawierały elementy obligatoryjne, wynikające z treści §§ 56 i 57 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

(akta kontroli str. 58)

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 latach 2018-2019 zlecono łącznie 33 operaty, w tym: 17 sporządzonych w celu sprzedaży nieruchomości, dwa sporządzone w celu sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych<sup>11</sup>, pięć w celu sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych<sup>12</sup>, dwa określały wartość nieruchomości w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dwa określały wartość ograniczonego prawa rzeczowego i pięć zostało wykonanych w związku z koniecznością naliczenia opłaty planistycznej.

<sup>9</sup> Umowa nr 92/2017 o świadczenie usług z zakresu wyceny nieruchomości.

<sup>10</sup> Umowa nr138A/2018 o świadczenie usług z zakresu wyceny nieruchomości.

<sup>11</sup> Dotyczy wartości prawa własności nieruchomości lokalowych i samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, które po wyodrębnieniu będą stanowić oddzielne nieruchomości, dla potrzeb prowadzonych spraw sprzedaży lub nabycia lokali (z wyjątkiem sprzedaży na rzecz najemców).

<sup>12</sup> Dotyczy wartości prawa własności samodzielnych lokali mieszkalnych, które po wyodrębnieniu będą stanowić oddzielne nieruchomości, dla potrzeb prowadzonych spraw sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

W ciągu 12 miesięcy od daty sporządzenia wykorzystano 26 operatów. Pięć operatów (dot. sprzedaży nieruchomości) nie zostało wykorzystanych z uwagi na zmiany dokonane w planie sprzedaży nieruchomości gminnych w 2019 r. i przesunięcie (decyzją Burmistrza) tej operacji na rok 2020 r.<sup>13</sup>, zaś w przypadku dwóch operatów dot. wyceny samodzielnych lokali mieszkalnych, zainteresowani wycofali się z zakupu. Po upływie 12 miesięcy od ich sporządzenia dokonano potwierdzenia aktualności 1 operatu określającego wartość nieruchomości w celu sprzedaży i 3 operatów sporządzonych w celu sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych. Aktualizacja tych operatów nastąpiła bezkosztowo i zgodnie z postanowieniami § 58 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Analiza próby 21 operatów zleconych w latach 2018-2019 wykazała, iż 19 z nich zostało wykorzystanych na cele, dla których zostały sporządzone, zaś w przypadku 2 operatów nastąpiło wycofanie się kontrahentów.

(akta kontroli str. 59-60; 69-91)

W I kwartale 2020 r. rzeczoznawca wykonał na rzecz Urzędu 4 operaty szacunkowe, w tym 3 zostały sporządzone na potrzeby określenia wartości lokali mieszkalnych, a 1 stanowił wycenę wartości nieruchomości grunowych. Do czasu zakończenia kontroli operaty te nie zostały wykorzystane.

(akta kontroli str. 61; 64-68)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

### III. Uwagi i wnioski

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

### IV. 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, 8 maja 2020 r.

Kontroler  
Janusz Rzepecki  
doradca ekonomiczny

.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi  
Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

.....  
podpis

<sup>13</sup> Do czasu zakończenia kontroli NIK nie zostały podjęte działania mające na celu wykorzystanie tych operatów.

