



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.07.2020

Wojciech Ostrowski  
Burmistrz Sulejowa  
Urząd Miejski w Sulejowie  
ul. Konecka 42,  
97-330 Sulejów

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Sulejowie, ul. Konecka 42, 97-330 Sulejów <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Wojciech Ostrowski, Burmistrz Sulejowa, od 30 listopada 2014 r. <sup>2</sup>
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Prawidłowość zastosowanej procedury w zakresie zlecenia operatów szacunkowych przez jednostki samorządu terytorialnego;</li><li>2. Weryfikacja podmiotów wykonujących operaty szacunkowe na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego oraz elementów obligatoryjnych wyceny;</li><li>3. Wykorzystanie operatów szacunkowych w terminach wykazanych w 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>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Renata Biskupska, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/33/2020 z 25.03.2020 r.  (akta kontroli str.1-7)

---

<sup>1</sup> Dalej: Urząd lub Jednostka.

<sup>2</sup> Dalej: Burmistrz.

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

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

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

Przy zlecaniu operatów Jednostka stosowała procedury wewnętrzne określone w Regulaminie Udzielania Zamówień. Wszystkie operaty sporządzone były przez rzeczoznawców posiadających wymagane uprawnienia zawodowe i zawierały obligatoryjne elementy wynikające z przepisów prawa. Operaty szacunkowe wykorzystano w celach, dla których były sporządzone, w ustawowych terminach oraz zgodnie z przewidzianą w tym zakresie procedurą.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Prawidłowości zastosowanej procedury w zakresie zlecania operatów szacunkowych przez jednostki samorządu terytorialnego.

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym<sup>5</sup>, za zlecenie w Urzędzie wykonania operatów szacunkowych odpowiedzialny był Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

Wydatki poniesione przez Jednostkę na wykonanie operatów szacunkowych wynosiły:

- w roku 2018 - 27.874 zł,
- w roku 2019 - 16.510 zł,
- w roku 2020 (do 31 marca) - 690 zł.

(akta kontroli str. 34-72,314-315)

Z uwagi na nieprzekroczenie kwoty wskazanej w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>6</sup>, postępowania o udzielenie zamówień na wykonanie operatów wyłączono ze stosowania tej ustawy. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane było na podstawie obowiązującego w Urzędzie Regulaminu Udzielania Zamówień<sup>7</sup>, według którego zamówień powyżej 20 tys. zł netto udziela się poprzez wybór najkorzystniejszej oferty otrzymanej wskutek skierowania zapytania ofertowego do co najmniej trzech oferentów, a w przypadku zamówień do 5 tys. zł netto - na podstawie rozeznania cenowego.

W badanym okresie przeprowadzono trzy postępowania<sup>8</sup> w formie zapytań ofertowych (po jednym w każdym roku), na podstawie wniosków o wartości szacunkowej zamówienia odpowiednio: 25 tys. zł, 28 tys. zł i 25 tys. zł. W każdym przypadku zapytania ofertowe wysyłano do czterech oferentów, a następnie wybierano po dwóch rzeczoznawców oferujących najniższe ceny jednostkowe

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

<sup>5</sup> Zarządzenia Burmistrza: Nr 76/2016 z 25 maja 2016 r., Nr 56/2018 z 4 kwietnia 2018 r., Nr 110/2018 z 29 czerwca 2018 r. i Nr 50/2019 z 28 marca 2019 r.

<sup>6</sup> Dz.U. z 2019 r., poz.1843, dalej: pzp.

<sup>7</sup> Wprowadzony zarządzeniami Burmistrza Nr 144/2017 z 8 września 2017 r. i Nr 126/2019 z 22 lipca 2019 r.

<sup>8</sup> Protokoły z przeprowadzenia wyboru ofert: z dnia 15 maja 2018 r., 21 stycznia 2019 r. i 31 stycznia 2020 r.

w ramach poszczególnych celów sporządzenia operatu<sup>9</sup>. Z uwagi na zlecenia cząstkowe, umowy były zawierane na konkretne nieruchomości.

Dodatkowo zrealizowano siedem postępowań<sup>10</sup>, z czego dwa (o wartościach szacunkowych 5 tys. zł i 7,5 tys. zł) w formie zapytań ofertowych<sup>11</sup> oraz pięć (o wartościach: 0,5 tys. zł; 0,5 tys. zł; 1,6 tys. zł; 0,8 tys. zł i 1 tys. zł) w formie rozeznań cenowych<sup>12</sup>, na zlecenia w ramach bieżących potrzeb.

(akta kontroli str.8-33, 73-315, 336-337)

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 formularzach ofertowych, które stanowiły część składową zapytania ofertowego, przewidziane było oświadczenie składającego ofertę o posiadaniu uprawnień do wykonywania opinii określających wartość nieruchomości, a poświadczony odpis uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości stanowił obowiązkowy załącznik do składanej oferty. Każdy z czterech rzeczoznawców sporządzających operaty szacunkowe na zlecenie Urzędu w okresie objętym kontrolą posiadał wymagane uprawnienia zawodowe nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami<sup>13</sup>.

(akta kontroli str. 98-313)

Analiza przeprowadzona na próbie 30 operatów szacunkowych<sup>14</sup> wykazała, że wszystkie dokumenty zawierały obligatoryjne elementy wynikające z treści §§ 56 i 57 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>15</sup>.

(akta kontroli str. 316-330)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>9</sup> W 2018 r. zamówienie obejmowało 7 celów, z czego jeden oferent wygrał w odniesieniu do 5 celów, a drugi do dwóch celów; w 2019 r. zamówienie dla 10 celów, z czego jednego oferenta wybrano w odniesieniu do 6 celów, a drugiego – do czterech celów, w 2020 r. zamówienie dla 10 celów, z czego jednego oferenta wybrano dla jednego celu, a drugiego – dla 9 celów.

<sup>10</sup> W roku 2018 – 3; w roku 2019 – 4.

<sup>11</sup> Protokoły z przeprowadzonego wyboru ofert z dnia 19 października 2018 r. i 10 czerwca 2019 r. Zapytania ofertowe wysyłano do 3 oferentów i wybrano oferty z najniższą ceną.

<sup>12</sup> Notatki służbowe z przeprowadzonego rozeznania cenowego: dwie z 14 lutego 2018 r. oraz po jednej z 4 lutego, 29 kwietnia i 10 czerwca 2019 r. Wybrano oferentów z najniższą ceną.

<sup>13</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm., dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

<sup>14</sup> Badaniu podlegało po 5 losowo wybranych operatów z każdego celu ich sporządzenia, a w przypadku celów, w których zlecono mniej niż 5 operatów, badaniem objęto wszystkie sporządzone dokumenty.

<sup>15</sup> Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109, dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

### 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 Jednostka zleciła wykonanie 127 operatów szacunkowych<sup>16</sup> w nw. celach:

- sprzedaż/nabycie – 27;
- lokale (sprzedaż na rzecz dotychczasowych najemców) -1;
- zamiana – 4;
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste – 65;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 1;
- dzierżawa /najem – 4;
- ograniczone prawa rzeczowe (służebność) – 4;
- oddawanie w trwały zarząd – 20;
- wniesienie nieruchomości jako aport do spółki prawa handlowego – 1.

Ponadto potwierdzona została aktualność dwóch operatów:

- jednego dotyczącego sprzedaży/nabycia;
- jednego dotyczącego aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 325-326)

Zgodnie z wyjaśnieniami Burmistrza, z 96 operatów szacunkowych sporządzonych w 2018 r., 92 wykorzystano w ciągu 12 miesięcy od daty ich sporządzenia, natomiast 4 nie zostały wykorzystane z powodu:

- braku oferentów w przetargach organizowanych przez Gminę;
- braku możliwości ustalenia strony postępowania przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
- rezygnacji strony z zawarcia umowy dotyczącej ustanowienia służebności przesyłu;
- rezygnacji z nabycia nieruchomości przez dzierżawcę.

Spośród 28 operatów zleconych w 2019 r., w ciągu 12 miesięcy wykorzystano 15, 12 dotyczyło spraw w toku postępowania, zaś jeden nie został wykorzystany z uwagi na niesfinalizowanie utworzenia spółki z powodu zmian przepisów w sferze gospodarki odpadami komunalnymi.

Żaden z operatów zleconych w 2020 r., do czasu zakończenia kontroli nie został wykorzystany.

Urząd w badanym okresie zlecił wykonanie potwierdzenia aktualności dwóch operatów zleconych w 2018 r. i niewykorzystanych w ustawowym terminie. Potwierdzenie aktualności tych operatów nastąpiło w sposób przewidziany w § 58 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, tj. poprzez dołączenie stosownych klauzul, w których rzeczoznawca oświadczył o aktualności dokonanej wyceny, a także analiz, z których wynikało, że od daty sporządzenia operatów nie nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych oraz innych czynników określonych w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zakończenia kontroli zaktualizowane operaty nie zostały wykorzystane, przy czym nie upłynął jeszcze termin ich wykorzystania, określony w art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 325-326, 331-333)

Spośród badanej próby 30 operatów szacunkowych, nie wykorzystano dwóch (z powodu niesfinalizowania utworzenia Spółki oraz na skutek rezygnacji strony z ustanowienia służebności), 9 operatów dotyczyło postępowań w toku, zaś

<sup>16</sup> W 2018 r. – 96, w 2019 r. – 28 i w 2020 r. – 3. Do zakończenia kontroli wszystkie operaty zostały wykonane.

pozostałe 19 operatów wykorzystano w ustawowym terminie, na cele, dla których zostały sporządzone<sup>17</sup>.

(akta kontroli str. 325-326, 331-337)

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, ..... maja 2020 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi

Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

Kontroler:  
Renata Biskupska  
główny specjalista k. p.

  
podpis

  
podpis

<sup>17</sup> W przypadku każdego z 19 operatów udokumentowany był obrót nieruchomościami (w postaci aktów notarialnych - 6, umów - 2, aktualizacji opłaty rocznej - 5, decyzji administracyjnej - 6) w dacie nieprzekraczającej 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu oraz odpowiadające im obciążenia lub opłaty.