



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.08.2020

Witold Kosmowski
Burmistrz Strykowa
Urząd Miejski w Strykowie
Ul. Tadeusza Kościuszki 27, 95-010 Stryków

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej
w Najwyższej Izbie Kontroli
z dnia 10 lipca 2020 r.

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi
ul. Kilińskiego 210, 90-980 Łódź
T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90
llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Strykowie ¹ , ul. Tadeusza Kościuszki 27, 95-010 Stryków
Kierownik jednostki kontrolowanej	Witold Bronisław Kosmowski, Burmistrz Strykowa, od 9 listopada 2018 r. ² W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił: Andrzej Janusz Jankowski, Burmistrz Miasta-Gminy Stryków, od 25 listopada 2014 r.
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	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	Katarzyna Kaczkowska, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr 127/2019 z dnia 30 maja 2019 r.

(akta kontroli str.1-4)

¹ Zw. dalej Urzędem.

² Zw. dalej Burmistrzem.

³ Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm., zw. dalej ustawą o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Urząd był organizacyjnie przygotowany do realizacji zadań związanych ze zlecaniem i wykorzystywaniem operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości. W Urzędzie opracowano procedury dokonywania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej kwoty wskazanej w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁵. W toku prowadzonych postępowań dokonywano rzetelnej weryfikacji uprawnień posiadanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Poddane analizie operaty szacunkowe⁶ nie zawierały niektórych elementów obligatoryjnych oraz załączników, wynikających z treści § 56 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁷. Operaty te były wykorzystywane w obowiązującym terminie i zgodnie z przeznaczeniem.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

Według regulaminu organizacyjnego Urzędu⁸, zadania związane m.in. z zapewnieniem zgodności przeprowadzania przetargów na roboty, usługi i dostawy z przepisami ustawy o zamówieniach publicznych realizował Wydział Inwestycji, Zamówień Publicznych i Infrastruktury. Zadania w zakresie zlecenia wyceny gminnych gruntów, budynków, lokali i urządzeń⁹ należały do Wydziału Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Gruntami.

(akta kontroli str. 5-56, 235-248)

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie obowiązywał regulamin udzielania zamówień publicznych¹⁰ oraz regulamin pracy komisji przetargowej¹¹.

(akta kontroli str. 57-65)

1. W latach 2018-2019 wydatki Urzędu poniesione w związku ze sporządzaniem przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych wyniosły łącznie 36.592,50 zł, w tym:

- w 2018 r. – 20.233,50 zł, w ramach:

- umowy IZP.272.18.2018 z 15 lutego 2018 r. zawartej pomiędzy Gminą Stryków a rzeczoznawcą majątkowym – na kwotę 11.623,50 zł,
- postępowania administracyjnego (w celu ustalenia opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej) – na kwotę 7.995 zł,

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

⁵ Dz. U. z 2019 r., poz. 1843.

⁶ 29 operatów spośród 79 zleconych w badanym okresie.

⁷ Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, zw. dalej rozporządzeniem w sprawie sporządzania operatów szacunkowych.

⁸ Nadanego zarządzeniem nr 19/2013 Burmistrza Miasta-Gminy Stryków z dnia 26 marca 2013 r. (ze zm.).

⁹ Zadania te przypisano pracownikom Urzędu w ich zakresach czynności.

¹⁰ Zarządzenie nr 38/2014 Burmistrza Miasta-Gminy Stryków z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie wprowadzenia w Urzędzie Miasta-Gminy Stryków Regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości 30 000 euro, zw. dalej regulaminem zamówień publicznych.

¹¹ Zarządzenie nr 110/2017 Burmistrza Strykowa z dnia 30 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia w Urzędzie Miejskim w Strykowie Regulaminu pracy komisji przetargowej.

- zlecenia nr 65/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r. usługi wyceny wartości prawa służebności przechodu i przejazdu – na kwotę 615 zł;

- w 2019 r. – 16.359 zł, w ramach:

- umowy IZP.272.19.2019 z 27 lutego 2019 r. zawartej pomiędzy Gminą Stryków a rzeczoznawcą majątkowym – na kwotę 8.610 zł,
- postępowania administracyjnego (w celu ustalenia opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej) – na kwotę 7.749 zł.

(akta kontroli str. 66-67, 78-113, 118-119, 141-169, 171-177, 180-187, 223-227)

W latach 2018-2019 Urząd przeprowadził dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, z zastosowaniem procedury ustalonej dla zamówień o wyższej wartości.

Burmistrz wyjaśnił, że zastosowanie w latach 2018 i 2019 trybu zapytania ofertowego wynikającego z § 4 ust. 3 regulaminu udzielania zamówień publicznych, miało na celu przyjęcie rygorów procedury bardziej złożonej i transparentnej w stosunku do § 4 ust. 1 lub ust. 2. Zamawiający obserwował istotne zainteresowanie przedmiotem zamówienia, dlatego też, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom wykonawców, podjęto decyzję o przeprowadzeniu najbardziej konkurencyjnego trybu przewidzianego w regulaminie zamówień publicznych.

(akta kontroli str. 57-60, 66-99, 118-156, 171-177, 180-187)

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 15 kwietnia 2020 r. Urząd nie zlecał rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatów szacunkowych, o których mowa w art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹².

(akta kontroli str. 171-177, 180-187)

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

1. W latach 2018 i 2019 na etapie postępowania przetargowego Urząd weryfikował uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W zapytaniach ofertowych wskazano wymagania, jakie powinni spełniać wykonawcy, by wziąć udział w postępowaniu. W odpowiedzi na zapytanie ofertowe wszyscy oferenci dołączyli wykaz osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia i posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości; posiadane doświadczenie (w latach) w zakresie sporządzania operatów szacunkowych oraz kserokopie dokumentów potwierdzających stosowne uprawnienia, tj. świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Na etapie podpisywania umowy świadczenia usług w zakresie wyceny nieruchomości, ostateczny wykonawca załączył polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego.

(akta kontroli str. 178-179, 225-227)

¹² Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm., zw. dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Szczegółowa analiza wybranych 29 operatów szacunkowych¹³ (spośród wszystkich 79 zleconych w badanym okresie) wykazała, że nie zawierały one niektórych elementów obligatoryjnych, wynikających z § 56 rozporządzenia w sprawie operatów szacunkowych, w tym nie załączono do nich niektórych istotnych dokumentów wykorzystanych przy ich sporządzaniu, co zostało opisane w sekcji dot. stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 188-216)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Analiza przeprowadzona na próbie 29 operatów szacunkowych (tj. 37% zleconych w badanym okresie) wykazała w każdym z tych dokumentów braki w stosunku do wymogów określonych w § 56 ust. 1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania operatów szacunkowych.

Stwierdzono, że w operatach brak było:

- uzasadnienia wyniku wyceny – 6 operatów,
- daty sporządzenia wyceny nieruchomości – 29 operatów szacunkowych,
- daty, według której określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 5 operatów,
- daty, według której określono wartość przedmiotu wyceny – 5 operatów,
- daty dokonania oględzin – 3 operaty,
- protokołu oględzin nieruchomości – 24 operaty,
- mapy zasadniczej – 29 operatów,
- mapy ewidencyjnej (wrys z mapy ewidencyjnej) – 16 operatów,
- wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z kartoteki budynków – odpowiednio 1 i 2 operaty,
- protokołu z badania księgi wieczystej – 4 operaty,
- wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 23 operaty.

Ponadto w 1 przypadku stwierdzono rozbieżne daty opracowania operatu¹⁴.

Burmistrz wyjaśnił, że w operatach podane zostały daty istotne dla wyceny nieruchomości. Dokumenty ogólnie dostępne lub udostępnione przez zlecającego były badane przez rzeczoznawcę i stanowiły przedmiot analizy – nie były natomiast załączone w formie wypisu, wrysu, czy zaświadczenia. Wyniki tej analizy zostały opisane w treści operatów, bez sporządzania protokołów, czy notatek stanowiących załączniki do operatu. Gmina Stryków nie wzywała do przedłożenia dodatkowych dokumentów wykorzystywanych przy sporządzaniu operatów, jak również nie wzywała do wyjaśnień w zakresie zawartych w operacie dat, przyjmując iż rzeczoznawca podawał w operacie daty istotne dla określenia wartości nieruchomości w konkretnym przypadku.

(akta kontroli str. 66-67, 118-119, 188-216, 223-227, 336-456)

¹³ Operaty szacunkowe sporządzone w celu: sprzedaży, określenia wartości lokali (na rzecz dotychczasowych najemców), zamiany, aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, określenie wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej, ustalenia wysokości opłaty planistycznej, ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wyłączenia nieruchomości.

¹⁴ Na stronie tytułowej i na stronie końcowej oraz w punkcie Daty istotne dla wyceny.

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

W latach 2018-2019 Urząd zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie łącznie 79 operatów szacunkowych, wg następujących celów:

- ustalenie opłaty adiacenckiej - 9 szt.,
- ustalenie opłaty planistycznej – 7 szt.,
- określenie wartości nieruchomości przeznaczonej do zamiany - 1 szt.,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz najemcy – 4 szt.,
- określenie wartości zabudowanej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży – 7 szt.,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – 8 szt.,
- określenie wartości księgowej oraz wypłata odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości – 32 szt.,
- określenie wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu – 1 szt.,
- określenie wartości księgowej nieruchomości po komunalizacji – 3 szt.,
- określenie wartości nieruchomości nabywanej do zasobu mienia komunalnego – 3 szt.,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb negocjacji ceny nieruchomości nabywanej do zasobu Gminy – 1 szt.,
- określenie wartości nieruchomości nabywanej na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹⁵ – 3 szt.

W kontrolowanym okresie nie dokonywano potwierdzeń aktualizacyjnych operatów szacunkowych.

(akta kontroli str. 170-177, 180-187, 217-218)

Analiza¹⁶ 29 operatów szacunkowych pod kątem ich wykorzystania wykazała, że:

- 19 operatów zostało wykorzystanych do celów, dla których były sporządzone, w ciągu 12 miesięcy od ich sporządzenia, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 5 operatów nie zostało wykorzystanych, przy czym nie upłynął jeszcze 12-miesięczny termin ich wykorzystania (w tym w 4 przypadkach postępowania zostały rozpoczęte i były w toku);
- 5 operatów, których celem było określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (sporządzonych 15 października 2019 r.) zostało wykorzystanych w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Powyższe każdorazowo potwierdzone zostało przez Sekretarza Gminy Stryków (z up. Burmistrza Strykowa) stosownym zaświadczeniem¹⁷. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona w 1975 r. i jednorazowo wniesiona za okres 50 lat do 2025 r.

(akta kontroli str. 170, 180-187, 190-194, 219-230, 249-335)

¹⁵ Dz. U z 2018 r., poz. 1474

¹⁶ Analizy dokonano wg stanu na dzień 6 kwietnia 2020 r.

¹⁷ Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Wszystkie zaświadczenia wystawiono w dniu 5 listopada 2019 r.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag. W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujący wniosek: zapewnienie kompletności operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź 5 maja 2020 r.

Kontroler
Katarzyna Kaczkowska
Doradca techniczny

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
Dyrektor
Przemysław Szewczyk
/-/

Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Łodzi
Przemysław Szewczyk



podpis

