



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.09.2020

Jacek Socha  
Burmistrz Miasta Ozorkowa  
Urząd Miejski w Ozorkowie  
ul. Wigury 1, 95-035 Ozorków

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Jednostka kontrolowana              | Urząd Miejski w Ozorkowie, ul. Wigury 1, 95-035 Ozorków (zw. dalej „Urzędem”)   |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Jacek Socha, Burmistrz Miasta Ozorkowa, od 1 grudnia 2014 r.  |
| 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 uprawnień podmiotów wykonujących operaty szacunkowe na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego oraz elementów obligatoryjnych wyceny;</li><li>3. Wykorzystanie operatów szacunkowych w terminach wskazanych w przepisach prawa i zgodnie z przewidzianą w tym zakresie procedurą.</li></ol> |
| 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 <sup>1</sup>   |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Łodzi   |
| Kontroler                           | Dominik Gołacki, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/34/2020 z 25 marca 2020 r.   |

(akta kontroli str. 1-2)

---

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

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

### OCENA OGÓLNA

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

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 publicznych<sup>3</sup>, jednak działania w zakresie wyboru rzeczoznawców majątkowych były zgodne z zasadami uczciwej konkurencji. Każdorazowo wybór ten dokonywany był na podstawie kryterium najniższej ceny, uzyskanej w wyniku zaproszeń do składania ofert skierowanych do kilku podmiotów. Dokonywano przy tym rzetelnej weryfikacji uprawnień rzeczoznawców majątkowych, nadanych w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>.

Poddane analizie operaty szacunkowe<sup>5</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>6</sup>. Operaty te były wykorzystywane w terminach wynikających z przepisów prawa oraz na cele, na jakie zostały sporządzone. Potwierdzanie aktualności sporządzonych operatów następowało w sposób zgodny z § 58 ust. 1 przywołanego rozporządzenia.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

#### Opis stanu faktycznego

Miasto Ozorków na wykonanie operatów szacunkowych poniosło w poszczególnych latach następujące wydatki: w 2018 r. – 28.749,30 zł, w 2019 r. – 11.576,50 zł i w I kwartale 2020 r. – 1.537,50 zł. W związku z wysokością tych wydatków Miasto nie było zobowiązane do zlecenia sporządzenia operatów szacunkowych w trybach przewidzianych ustawą Pzp.

(akta kontroli str. 5)

W Urzędzie nie wprowadzono regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości 30.000 euro.

(akta kontroli str. 6)

Na poszczególne lata badanego okresu Urząd kierował zaproszenia do składania ofert cenowych na wykonanie operatów szacunkowych do podmiotów gospodarczych i osób fizycznych zajmujących się takimi usługami<sup>7</sup>. Zaproszenia te dotyczyły sporządzenia operatów szacunkowych w zakresie:

a) lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie,

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2019 r., poz. 1843, dalej: ustawa Pzp.

<sup>4</sup> Dz. U. Nr Dz. U z 2020 r. poz. 65 ze zm., dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

<sup>5</sup> 22 operatów spośród 117 zleconych rzeczoznawcom majątkowym.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, dalej: rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

<sup>7</sup> Na 2018 r. zapytania skierowano do 6 pomiotów gospodarczych/osób fizycznych, na 2019 r. do 7 i na 2020 r. do 5.

- b) działek zabudowanych,
- c) działek niezabudowanych,
- d) działek stanowiących jedną nieruchomość,
- e) działek, oddzielnych nieruchomości, położonych w jednym kompleksie,
- f) działek położonych w różnych częściach miasta.

Odrębne zaproszenia do składania ofert cenowych kierowane były na ustalenie wysokości:

- a) opłaty planistycznej<sup>8</sup>,
- b) opłaty adiacenckiej<sup>9</sup>,
- c) odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości<sup>10</sup>.

Przy wyborze wykonawców na sporządzenie operatów szacunkowych Urząd każdorazowo kierował się najniższą ceną.

(akta kontroli str. 7-8)

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 Urzędzie dokonywano weryfikacji uprawnień posiadanych przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie załączonych do ofert świadectw oraz danych ujętych w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych.

(akta kontroli str. 7-8)

Na podstawie badanej próby 22<sup>11</sup> spośród 117 operatów szacunkowych zleconych do wykonania rzeczoznawcom majątkowym stwierdzono, że wszystkie dokumenty zawierały elementy obligatoryjne, wynikające z treści §§ 56 i 57 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

(akta kontroli str. 7, 9-19)

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

Łączna liczba operatów szacunkowych zleconych w badanym okresie przez Urząd rzeczoznawcom majątkowym wyniosła 117, w tym: 93 w 2018 r., 18 w 2019 r. i 6 w 2020 r. (do końca I kwartału).

<sup>8</sup> Dotyczy jednej nieruchomości w 2019 r., a zaproszenia skierowano do siedmiu wykonawców.

<sup>9</sup> Dotyczyło czterech zaproszeń (trzech w 2019 r. i jednej w 2020 r.), kierowanych każdorazowo do trzech wykonawców. Dodatkowo w 2019 r. cenę najkorzystniejszą ustalono telefonicznie z trzema wykonawcami.

<sup>10</sup> Dotyczyło jednej nieruchomości, a zaproszenia wysłano do trzech wykonawców.

<sup>11</sup> Próbie poddano: 5 operatów szacunkowych dotyczących sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, gruntów na nieruchomościach zabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych o charakterze zabudowy zarówno mieszkalnej, gospodarczej, komercyjnej oraz handlowo-usługowej, które zostały zaktualizowane po 12 miesiącach od ich sporządzenia, 3 operatów szacunkowych dotyczących sprzedaży nieruchomości lokalowych (z wyjątkiem sprzedaży na rzecz najemców), 5 operatów szacunkowych dotyczących sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, 5 operatów szacunkowych dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, 2 operatów szacunkowych dotyczących ustalenia opłaty adiacenckiej oraz po jednym operacie dotyczącym ustalenia opłaty planistycznej i odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

Liczba zleconych operatów wg poszczególnych celów wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami wyniosła w kolejnych latach odpowiednio:

- sprzedaż<sup>12</sup> - 48; 4; 2;
- lokale<sup>13</sup> - 2; 1; 0;
- lokale<sup>14</sup> - 5; 11; 0;
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste – 37; 0; 0;
- opłaty adiacenckie – 0; 1; 4<sup>15</sup>;
- opłaty planistyczne – 0; 1; 0;
- odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości – 1; 0; 0.

Po upływie 12 miesięcy od sporządzenia operatów szacunkowych, potwierdzono aktualność 14 z nich, dotyczących sprzedaży nieruchomości (aktualizacji tych dokonano w 2019 r.). Na próbie 5 z tych dokumentów stwierdzono, że rzeczoznawcy majątkowi zamieścili w nich klauzulę potwierdzającą aktualność dokonanej wyceny, a także dołączyli analizy potwierdzające, że od daty sporządzenia operatu nie nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych dotyczących ewidencji gruntów i treści ksiąg wieczystych, jak również nie zmienił się sposób użytkowania działek. Analiza obejmowała również wysokość transakcji wolnorynkowych w zakresie obrotu nieruchomościami na rynku lokalnym.

(akta kontroli str. 7, 20-24, 25-28)

Do czasu zakończenia kontroli NIK, spośród wszystkich operatów szacunkowych zleconych przez Urząd i sporządzonych w badanym okresie, pięć nie zostało wykorzystanych. Dotyczyło to następujących przypadków:

a) 2018 r.:

- jeden operat szacunkowy określający wartość nieruchomości pozostał niewykorzystany w związku ze zmianą decyzji o sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej,
- jeden operat szacunkowy określający wartość lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego nie został wykorzystany z uwagi na zmianę decyzji o sprzedaży lokalu,

b) 2019 r.:

- jeden operat szacunkowy określający wartość lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży na rzecz najemcy został niewykorzystany z uwagi na rezygnację dotychczasowego najemcy,
- jednego operatu nie wykorzystano z uwagi na przekazanie lokalu w najem dla rodzin po pożarze,

c) 2020 r. – jeden operat sporządzony 6 marca 2020 r. nie został wykorzystany, przy czym nie upłynął termin jego wykorzystania.

(akta kontroli str. 9-19, 23, 27, 30-32)

<sup>12</sup> Dotyczy oszacowania wartości nieruchomości (części nieruchomości lub udziału) w celu określenia ceny zarówno w trybie przetargowym jak i bezprzetargowym, nieruchomości niezabudowanych, gruntów na nieruchomościach zabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych o charakterze zabudowy zarówno mieszkalnej, gospodarczej, komercyjnej oraz handlowo-usługowej.

<sup>13</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>14</sup> Dotyczy wartości prawa własności samodzielnych lokali mieszkalnych, które po wyodrębnieniu będą stanowić oddzielne nieruchomości, dla potrzeb prowadzonych spraw sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

<sup>15</sup> W I kwartale 2020 r. zlecono sporządzenie 4 operatów, z czego na dzień przeprowadzania kontroli 3 były w trakcie opracowywania przez rzeczoznawców majątkowych.

Spośród 22 operatów szacunkowych poddanych szczegółowej analizie, 20 zostało wykorzystanych w terminach ich ważności oraz zgodnie z celem ich sporządzenia. W jednym przypadku przetarg na sprzedaż nieruchomości nie został rozstrzygnięty, a jeden operat był nadal ważny na dzień przeprowadzania kontroli.

(akta kontroli str. 7, 9-19, 28-29)

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, 13. maja 2020 r.

Kontroler  
Dominik Gołacki  
gł. specjalista k.p.

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi  
Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

  
.....  
podpis