



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie

LOL.411.004.01.2017
S/17/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie
ul. Artyleryjska 3e, 10-165 Olsztyn
T +48 89 678 82 00, F +48 89 678 82 30
lol@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-69, 10-950 Olsztyn

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/17/004 – Prawidłowość sprzedaży przez Gminę Lidzbark Warmiński nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie.
Kontrolerzy	Henryk Dykty, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/132/2017 z dnia 8 listopada 2017 r. Waldemar Żarnoch, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/135/2017 z dnia 15 listopada 2017 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-2)</p>
Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy w Lidzbarku Warmińskim, ul. J. Krasickiego 1, 11-100 Lidzbark Warmiński (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Fabian Andrukajtis Wójt Gminy Lidzbark Warmiński (dalej: „Wójt”) od 1 grudnia 2014 r., wcześniej funkcję tę od 2010 r. pełnił Artur Mariusz Jankowski (dalej: „były Wójt”).

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości procedurę sprzedaży przez Gminę Lidzbark Warmiński nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Podstawą powyższej oceny było prawidłowe przygotowanie i przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości po zlikwidowanej szkole w latach 2012 - 2016. Zbycie nastąpiło za zgodą Rady Gminy, po uprzednim przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami i lokalnymi instytucjami odnośnie możliwości zagospodarowania obiektu. Zastosowany tryb sprzedaży, tj. przetarg ustny nieograniczony, a następnie rokowania, umożliwił dostęp do procedury sprzedaży szerokiego gronu potencjalnych nabywców. Jednocześnie organ wykonawczy Gminy w sposób rozważny korzystał z możliwości obniżenia ceny wywoławczej, w wyniku czego uzyskana cena sprzedaży wyniosła 100% wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym. Prawidłowo zabezpieczono również zapłatę powyższej ceny w umowie zbycia nieruchomości.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- nieudokumentowania zamieszczenia publikacji ogłoszeń o przetargach i rokowaniach na stronach internetowych oraz tablicy ogłoszeń Urzędu oraz sporządzenia protokołów z przetargów i rokowań (poza ostatnimi dwoma przetargami i rokowaniami),
- nieumieszczenia w jednym przypadku na tablicy ogłoszeń Urzędu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna lub ocenę opisową.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przygotowanie procesu zbycia nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie.

Opis stanu
faktycznego

1.1. Nieruchomość po zlikwidowanej szkole w Łaniewie znajduje się około 6 km od Lidzbarka Warmińskiego przy drodze powiatowej Lidzbark Warmiński – Lubomino. Była to nieruchomość zabudowana budynkiem szkoły, w którym do 2012 r. mieściła się Szkoła Filialna Publicznej Szkoły Podstawowej w Runowie oraz Publiczne Gimnazjum w Łaniewie. Dwukondygnacyjny budynek szkoły, częściowo podpiwniczony, został oddany do użytku w 1970 r. Łączna jego powierzchnia wynosiła 784,7 m², w tym 327,6 m² powierzchni użytkowej I piętra, 312,6 m² parteru oraz 144,5 m² piwnicy. Do uzbrojenia technicznego budynku należały: instalacja elektryczna, wodna i kanalizacja lokalna, centralne ogrzewanie lokalne oraz instalacja ciepłej wody użytkowej. Dla działki, na której usytuowany był budynek szkoły o numerze 121 w obrębie geodezyjnym Łaniewo i powierzchni 1,1 ha, była prowadzona księga wieczysta nr 26876 (w Sądzie Rejonowym w Lidzbarku Warmińskim). Na terenie nieruchomości nie występowały inne obiekty oraz dodatkowe urządzenia podnoszące wartość nieruchomości. Przy szkole znajdowało się boisko trawiaste, bez urządzeń sportowych. W okresie bezpośrednio poprzedzającym podjęcie uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży budynek szkolny był w dobrym stanie technicznym, wymagającym jednakże niezbędnych prac remontowych, zaleconych po wykonaniu kontroli okresowej stanu technicznego obiektu budowlanego (październik 2011 r.). Dotyczyły one m.in. wymiany pokrycia dachowego, wykonania obróbek blacharskich, naprawy i otynkowania kominów, a także naprawy schodów oraz wymiany instalacji odgromowej. Wg opinii rzeczoznawcy majątkowego, zawartej w operacie szacunkowym ww. nieruchomości (sporządzonej w maju 2012 r.), budynek ten był w dobrym stanie technicznym, a stopień jego zużycia technicznego wynosił 26%.

(dowód: akta kontroli str. 3-46,118-137,370)

Urząd nie przeprowadzał okresowych kontroli stanu technicznego obiektu w latach 2012 - 2016, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane², tj. kontroli co najmniej raz w roku i co najmniej raz na 5 lat, polegających m.in. na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Stwierdzono, że ostatnią kontrolę, co najmniej raz na 5 lat przeprowadzono w 2009 r., natomiast roczną w 2011 r.

Obecny Wójt wyjaśnił, że ww. kontroli nie przeprowadzono ze względów ekonomicznych w związku z uchwałą Rady Gminy o likwidacji szkoły w Łaniewie. Ograniczono się do robót zabezpieczających i konserwacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 3-48,439-441)

1.2. Na dzień sprzedaży teren, na którym znajdowała się nieruchomość po byłej w szkole w Łaniewie, nie posiadał aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy obowiązującym do dnia 31 grudnia 2002 r. nieruchomość ta przeznaczona była na cele zabudowy oświatowej. Zapisy obowiązującego na dzień sprzedaży studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy³ odnoszące się do terenów, na których położona była nieruchomość, wskazywały, że działka ta przeznaczona była na cele mieszkaniowo-usługowe. W powyższym studium założono również możliwość likwidacji znajdującej się tam

² T.j. Dz.U.2017.1332 (dalej: „ustawa Prawo budowlane”).

³ Zatwierdzone uchwałą Rady Gminy nr III/7/10 z dnia 15 grudnia 2010 r.

szkoły ze względów ekonomicznych lub demograficznych, bądź poprawy standardu nauczania w placówkach większych i lepiej wyposażonych.

(dowód: akta kontroli str. 49-50)

1.3. Stan prawny ww. nieruchomości był uregulowany przed podjęciem uchwały dotyczącej jej sprzedaży (marzec 2012 r.). Księgę wieczystą założono 9 września 2005 r. na podstawie wniosku Urzędu Gminy w Lidzbarku Warmińskim.

(dowód: akta kontroli str. 51,369-374)

1.4. W Urzędzie prowadzono konsultacje dotyczące możliwości zagospodarowania obiektu byłej szkoły w Łaniewie. Z zeznań byłego Wójta wynikało m.in., że konsultacje w tej sprawie odbywały się z lokalną społecznością, w tym wójtami sąsiednich gmin oraz Starostą Powiatu Lidzbarskiego, a także stowarzyszeniami i fundacjami. W wyniku tych rozmów nie wypłynęły jednak żadne propozycje. Dodał również, że głównym zamierzeniem Gminy była sprzedaż tego budynku celem uzyskania środków finansowych. Ponadto podał, że inne koncepcje zagospodarowania obiektu, np. dom opieki dla osób starszych wiązałyby się z dużymi nakładami i wysokimi kosztami utrzymania, na co Gminę nie było wówczas stać. Na sesjach Rady i posiedzeniach jej komisji również omawiano przeznaczenie tej nieruchomości oraz sposób jej dalszego zagospodarowania. W zakresie tym proponowano sprzedaż oraz możliwość wydzierżawienia, a także podział działki w przypadku braku zainteresowania całością.

(dowód: akta kontroli str. 52-72,439-441)

1.5. Proces likwidacji szkoły w Łaniewie rozpoczęto 27 stycznia 2012 r. (przyjęcie uchwały Rady Gminy w sprawie zamiaru likwidacji szkoły⁴). Przestrzegano wynikających z art. 59 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty⁵ wymogów dotyczących terminu likwidacji szkoły (z końcem roku) oraz terminu zawiadomienia określonych osób i instytucji o zamiarze likwidacji oraz zasięgnięcia opinii właściwego kuratora oświaty.

Decyzja w tym zakresie podjęta została zgodnie z obowiązującymi przepisami. I tak pismami z 31 stycznia 2012 r. poinformowano rodziców oraz właściwego kuratora oświaty, a także inne instytucje⁶, o zamiarze likwidacji szkoły z dniem 31 sierpnia 2012 r., przekazując kopię uchwały Rady Gminy ws. zamiaru likwidacji szkoły z dnia 27 stycznia 2012 r. wraz z uzasadnieniem. Poinformowano, że Gmina zapewni uczniom możliwości kontynuowania nauki w innej szkole publicznej tego samego typu oraz bezpłatny transport dzieci.

Warmińsko-Mazurski Kurator Oświaty pozytywnie zaopiniował zamiar likwidacji Publicznego Gimnazjum w Łaniewie, do którego uczęszczało 39 uczniów. Wskazał na malejącą liczbę uczniów w perspektywie kolejnych pięciu lat. Negatywnie natomiast zaopiniował zamiar likwidacji Szkoły Filialnej w Łaniewie Publicznej Szkoły Podstawowej w Runowie (17 uczniów, klasy I - III), uzasadniając to czynnikami ekonomicznymi, ale również faktem, że sieć szkół powinna przede wszystkim zaspokajać oczekiwania i potrzeby dzieci, być dostosowana do warunków i lokalnych potrzeb.

(dowód: akta kontroli str. 73-105)

⁴ Uchwała nr XV/128/2012 Rady Gminy z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie zamiaru likwidacji Szkoły Filialnej w Łaniewie Publicznej szkoły Podstawowej w Runowie. Uchwała nr XV/129/2012 Rady Gminy z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie zamiaru likwidacji Publicznego Gimnazjum w Łaniewie.

⁵ W brzmieniu obowiązującym na dzień 27 stycznia 2012 r. (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 ze zm.), czyli na dzień podjęcia przez Radę Gminy uchwał o zamiarze likwidacji szkół funkcjonujących w Łaniewie

⁶ Np. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych (Razem Silniejsi), Leśnictwo Łaniewo, Związek Nauczycielstwa Polskiego.

1.6. Projekt uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie w formie przetargu uzasadniono m.in. potrzebą zagospodarowania obiektu, obawą przed jego dewastacją lub naturalną utratą wartości użytkowych budynku, będącego wówczas w dobrym stanie technicznym. W uchwale Rady Gminy w sprawie sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości stanowiącej własność Gminy⁷ wskazano jako podstawę prawną przepis art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸ oraz przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁹.

(dowód: akta kontroli str. 106-113)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

2. Prawidłowość procedury sprzedaży nieruchomości.

2.1. Na podstawie ww. uchwały Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości po byłej szkole w Łaniewie Wójt Gminy przystąpił do jej realizacji przeprowadzając sprzedaż nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym dotyczących oszacowania wartości nieruchomości, tj.:

- Na podstawie operatu szacunkowego opracowanego w maju 2012 r., gdzie wartość ustalono na 1 408,2 tys. zł przeprowadzono przetargi ustne nieograniczone, w których nabywcy nie wyłoniono z uwagi na brak uczestników:
 - przetarg I przeprowadzono 16 stycznia 2013 r. z ceną wywoławczą 1 410 tys. zł,
 - przetarg II – 4 kwietnia 2013 r. z ceną wywoławczą 1 200 tys. zł.
- Na podstawie operatu szacunkowego opracowanego w maju 2013 r., gdzie wartość ustalono na 977,6 tys. zł przeprowadzono przetargi ustne nieograniczone i rokowania, w których nabywcy nie wyłoniono z uwagi na brak uczestników oraz zgłoszeń, tj.:
 - przetarg I przeprowadzono 11 października 2013 r. z ceną wywoławczą 989 tys. zł,
 - przetarg II – 20 stycznia 2014 r. z ceną wywoławczą 798 tys. zł,
 - rokowania I – 14 kwietnia 2014 r. z ceną wywoławczą 789 tys. zł,
 - rokowania II – 14 sierpnia 2014 r. z ceną wywoławczą 789 tys. zł.
- Na podstawie operatu szacunkowego opracowanego w marcu 2015 r., gdzie wartość ustalono na 738,6 tys. zł przeprowadzono przetargi ustne nieograniczone, w których nabywcy nie wyłoniono ze względu na brak uczestników oraz rokowania zakończone wyłonieniem nabywcy, tj.:
 - przetarg I przeprowadzono 23 lipca 2015 r. z ceną wywoławczą 740 tys. zł,
 - przetarg II – 26 października 2015 r. z ceną wywoławczą 740 tys. zł,
 - rokowania przeprowadzono 18 stycznia 2016 r. z ceną wywoławczą 740 tys. zł, w toku których wpłynęło jedno zgłoszenie, a zakończone zawarciem umowy sprzedaży i podpisaniem aktu notarialnego.

Wartość księgową budynku szkoły w Łaniewie na koniec 2012 r. wynosiła 197,3 tys. zł, zaś na dzień sprzedaży 159,8 tys. zł. Natomiast wartość księgową działki była stała i wynosiła 22,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 114-423)

⁷ Uchwała nr XXII/183/2012 rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 27 lipca 2012 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiącej własności gminy.

⁸ Ustawa z 21 sierpnia 1007 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z art. 37 ust.1 tej ustawy: z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

⁹ T.j. Dz. U. 2017.1875.

2.2. Oszacowanie wartości nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie we wszystkich trzech przypadkach zlecono tej samej firmie tj. Biuru Wycen Nieruchomości w Jezioranach. Osoba sporządzająca wycenę posiadała uprawnienia wymagane do jego dokonania (nr uprawnień rzeczoznawcy majątkowego - 1971). Zgodnie z zawartymi umowami, kwota wynagrodzenia za oszacowanie ww. nieruchomości wynosiła odpowiednio: 2,4 tys. zł, 600 zł i 500 zł.

Operat szacunkowy sporządzony w maju 2012 r. opracowany został według metody odtworzeniowej, której celem była maksymalizacja wysokości ceny oferowanej nieruchomości. W związku z brakiem ofert drugi operat szacunkowy z maja 2013 r. opracowany został metodą odtworzeniową z pomniejszeniem wartości o wskaźniki zużycia budynku. Były Wójt zeznał, że powyższe zastosowane metody spełniały oczekiwania Gminy, co do uzyskania za sprzedawane mienie jak najkorzystniejszej kwoty.

Ostatni operat z marca 2015 r. sporządzony został na podstawie metody rynkowej. Rzeczoznawca zeznał, że była to najbardziej właściwa metoda oszacowania nieruchomości, gdyż zwiększała szansę znalezienia nabywcy.

(dowód: akta kontroli str. 428-441)

2.3. Wójt przed przetargami (poza przypadkami opisanymi w poniższych nieprawidłowościach) podał do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia, uwzględniające również nieruchomość po zlikwidowanej szkole w Łaniewie. Wykazy te wywieszano¹⁰ od 21 do 22 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, umieszczano na stronie internetowej Gminy oraz podawano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

Wykazy te zawierały wymagane art. 35 ust. 2 ww. ustawy informacje, w tym m.in. oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię, opis nieruchomości i jej cenę, kwotę wadium oraz zawierały dane zgodne m.in. z księgą wieczystą, uchwałą Rady Gminy oraz operatami szacunkowymi.

(dowód: akta kontroli str. 115-116,143,148,151,195,325,329)

2.4. W wymaganych terminach określonych w § 6 ust. 5 rozporządzenia w sprawie przetargów¹¹ (poza przypadkami wymienionymi w poniższej nieprawidłowości), tj. co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnopolskiej publikowano wyciągi z ogłoszeń o przetargach. Treść tych ogłoszeń była zgodna z wymogami określonymi w art. 38 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 ust. 5a ww. rozporządzenia. Przestrzegano również wymogów określonych w art. 39 ust. 1 i 2 ww. ustawy, w zakresie terminów przeprowadzania kolejnych przetargów lub rokowań oraz ceny wywoławczej.

Urząd Gminy w jednym przypadku zamieścił wyciąg z ogłoszenia w dzienniku ogólnopolskim („Rzeczpospolita”), natomiast w pozostałych przypadkach publikował je w ogólnopolskim serwisie ogłoszeniowym, tj. w Monitorze Urzędowym, a przed rokowaniami zakończonymi zawarciem umowy sprzedaży - w Monitorze Samorządowym.

Treść ogłoszeń była zgodna z wymaganiami § 13 ww. rozporządzenia, zaś wyciągi z ogłoszeń z § 6 ust. 5a tego rozporządzenia. Zamieszczono w nich m.in.: informacje o cenie wywoławczej, wadium, terminie i miejscu przetargu.

¹⁰ Przed I przetargami: od 19 września do 9 października 2012 r., od 26 czerwca do 17 lipca 2013 r., od 1 kwietnia do 22 kwietnia 2015 r.

¹¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2004 r. poz. 490 (dalej: „rozporządzenie w sprawie przetargów”)

W ogłoszeniach tych podawano również informację, że w nieaktualnym planie zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości ta była przeznaczona na cele oświatowe.

Cena wywoławcza w przetargach wynosiła 100% ceny z operatu szacunkowego w każdym I ogłoszonym przetargu, zaś w drugich przetargach odpowiednio: 85%, 80% i 100%. Było to zgodne z przepisami art. 67 ust. 2 ww. ustawy. Wszystkie trzy operaty zostały wykorzystane w terminach określonych w art. 156 ww. ustawy.

W okresie objętym kontrolą na podstawie przepisów § 8 ww. rozporządzenia funkcjonowała w Urzędzie stała komisja ds. przetargów¹².

Urząd w przypadku przetargów oraz rokowań wymagał wniesienia odpowiednio wadium lub zaliczki w wysokości od 5% do 10% ceny wywoławczej. W rokowaniach zakończonych podpisaniem aktu notarialnego wymagano zaliczki w kwocie 10% ceny wywoławczej.

Z protokołów z sesji Rady Gminy oraz posiedzeń jej komisji wynikało m.in., że Wójt na bieżąco przekazywał informację w zakresie sprzedaży nieruchomości po byłej szkole w Łaniewie.

(dowód: akta kontroli str. 115-423)

Ustalone
nieprawidłowości

1. Urząd nierzetelnie dokumentował procedurę przeprowadzania przetargów i rokowań sprzedaży nieruchomości po byłej szkole w Łaniewie. W aktach tej sprawy brak było dokumentów dotyczących:

- zamieszczenia publikacji ogłoszenia o przetargu na stronach internetowych Urzędu przy przeprowadzaniu II przetargu ogłoszonego 24 stycznia 2013 r. oraz przy I i II przetargu ogłoszonych odpowiednio: 8 sierpnia 2013 r. i 17 grudnia 2013 r. Nie udokumentowano również umieszczenia informacji na tablicy ogłoszeń Urzędu po przeprowadzonym II przetargu ogłoszonym 17 grudnia 2013 r. oraz po I i II rokowaniach ogłoszonych odpowiednio 5 lutego 2014 r. i 2 lipca 2014 r.;
- umieszczenia na tablicy ogłoszeń wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży przed przeprowadzeniem I przetargu ogłoszonego 8 sierpnia 2013 r.;
- sporządzenia protokołu z przeprowadzonego I i II przetargu ogłoszonych odpowiednio: 6 listopada 2012 r., 24 stycznia 2013 r., 8 sierpnia 2013 r., 17 grudnia 2013 r. oraz po I i II rokowaniach ogłoszonych 5 lutego 2014 r. i 2 lipca 2014 r.

Wójt wyjaśnił, że już we wrześniu 2017 r., w związku z informacjami o braku kompletnej dokumentacji, wydał polecenia pracownikom Urzędu celem skompletowania pełnej dokumentacji w sprawie sprzedaży nieruchomości po byłej szkole w Łaniewie. Jak podał wszystkie ogłoszenia przetargowe były wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu, zaś z przebiegu przetargów i rokowań sporządzono protokoły. Wskazał również, że z przeprowadzonych czynności wyjaśniających wynikało, że niektóre dokumenty, w tym protokoły, mogły być przez byłego pracownika nieświadomie zniszczone, jako nieistotne. Brak informacji na stronach internetowych Urzędu wynikał natomiast ze dokonanej z początkiem 2014 r. zmiany szaty graficznej strony internetowej Urzędu, w wyniku czego część podstron zawierających dane o ogłoszeniach nie zostało przekopiowanych.

Przewodniczący komisji przetargowej przeprowadzający przetargi i rokowania w sprawie sprzedaży nieruchomości po zlikwidowanej szkole w Łaniewie zeznał, że

¹² Zarządzenie nr 81/05 Wójta Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 29 września 2005 r. w sprawie wyznaczenia przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, Zarządzeniem nr 324/2014 Wójta Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie wyznaczenia przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, Zarządzenie nr 334/2014 Wójta Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 9 października 2014 r. w sprawie wyznaczenia na czas nieokreślony komisji przetargowej.

po wszystkich przetargach i rokowaniach w tej sprawie sporządzał protokoły i dołączał listy obecności członków komisji przetargowej. Podał również, że prawdopodobną przyczyną braku protokołów było ich zniszczenie przy porządkowaniu dokumentacji, już po sprzedaniu ww. nieruchomości. Przewodnicząca Komisji w II rokowaniach ogłoszonych 2 lipca 2014 r. zeznała, że taki protokół również sporządziła i wpięła do akt sprawy. Nie miała natomiast wiedzy o przyczynach jego braku.

(dowód: akta kontroli str. 115-116,442-443)

2. Urząd po wszystkich (poza rokowaniami ogłoszonymi 6 listopada 2015 r.) nie umieszczał na tablicy ogłoszeń w jego siedzibie na okres 7 dni informacji o wynikach przetargu oraz rokowaniach, co było niezgodne z §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.

Wójt wyjaśnił, że brak powyższych informacji, wynikał z tego, że Urząd uznał za wystarczające informacje o danym przetargu lub rokowaniach podane w treści ogłoszeń o kolejnych przetargach.

(dowód: akta kontroli str. 115-116,424-427)

2.5. Przyczyną nierozstrzygnięcia przetargów i rokowań (poza rokowaniami przeprowadzonymi 18 stycznia 2016 r.) był brak udziału potencjalnych nabywców (nie zostały wniesione wadła lub zaliczki). Przed przetargami lub po ich przeprowadzeniu do Urzędu nie wpłynęły zapytania lub inne sygnały wskazujące na potencjalne zainteresowanie ze strony nabywców.

Jak wyjaśnił były Wójt, według niego główną przyczyną braku ofert była wysokość ceny wywoławczej.

(dowód: akta kontroli str. 115-116,439-441)

2.6. Podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w Łaniewie nastąpiło w dniu 23 marca 2016 r. w wyniku przeprowadzonych rokowań 18 stycznia 2016 r. Z analizy dokumentacji wynikało, że:

- operat szacunkowy był aktualny,
- ogłoszenie o rokowaniach opublikowano na ponad dwa miesiące przed wyznaczonym terminem rokowań,
- wpłacono zaliczkę w kwocie 10% kwoty ceny wywoławczej,
- informacje z wyciągu z ogłoszenia były pełne i zamieszczone w Monitorze Samorządowym i zawierały dane określone w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 6 ust. 5a rozporządzenia),
- ogłoszenie umieszczono na stronach internetowych Urzędu Gminy oraz BIP, a także na tablicy Urzędu i zawierało wymagane dane,
- komisja przetargowa w składzie trzech osób działała zgodnie z zarządzeniem Wójta Gminy o jej powołaniu,
- Przewodniczący komisji sporządził protokół z przeprowadzonych rokowań i udokumentował przebieg przetargu,
- zgłoszenie nabywcy udziału w rokowaniach spełniało wymogi wynikające z § 26 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów i zawierało m.in. proponowaną cenę i sposób jej zapłaty oraz planowany sposób zagospodarowania.

Nabywca zeznał, że jeszcze przed nabyciem ww. nieruchomości jego zamiarem było uruchomienie tam domu opieki.

Wójt podał, że nabywca nieruchomości nie był z nim spokrewniony.

(dowód: akta kontroli str. 351-383,445-446)

2.7. W związku z przeznaczeniem do sprzedaży obiektu po zlikwidowanej szkole nie istniała potrzeba zabezpieczenia interesów osób trzecich (np. najemców lub

Opis stanu
faktycznego

dzierżawców). Był to budynek wolnostojący, niezamieszkały i nikt nie miał żadnych tytułów prawnych do zajmowania pomieszczeń w tym obiekcie oraz roszczeń do własności gruntu, stosownie do zapisów aktu notarialnego.

(dowód: akta kontroli str. 370,447-448)

2.8. Procedura zbycia nieruchomości była przedmiotem dwóch skarg mieszkańca lokalnej społeczności Gminy Lidzbark Warmiński. Dotyczyły one podjęcia decyzji o sprzedaży budynku po byłej szkole i obniżenia ceny nieruchomości. Uchwałami Rady Gminy uznano je za bezzasadne. Rozstrzygnięcia te uzasadniono m.in. przeprowadzaniem konsultacji społecznych z zachowaniem ustawowych procedur związanych z likwidacją szkoły oraz informowaniem mieszkańców, sołtysów, radnych o możliwościach zagospodarowania budynku i brakiem konkretnych propozycji w tym zakresie. Podejmowane w sprawie sprzedaży działania były też zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. m.in. możliwości obniżenia ceny wywoławczej nieruchomości przy sprzedaży w drugim przetargu. Wniesione skargi rozpatrzono zgodnie z przepisami działu VIII Kodeksu postępowania administracyjnego¹³, pod względem przestrzegania przepisów o właściwościach i terminach.

(dowód: akta kontroli str. 449-477)

2.9. Procedura zbycia nieruchomości nie była przedmiotem kontroli lub audytu.

(dowód: akta kontroli str. 447-448)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

3. Realizacja umowy sprzedaży.

3.1. Umowę sprzedaży działki nr 121 w Łaniewie zabudowanej budynkiem byłej szkoły zawarto w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w Lidzbarku Warmińskim (Rep. A nr 620/2016). Cena sprzedaży wyniosła 740 tys. zł, przy czym w umowie ustalono, że jej część, tj. 140,6 tys. zł została już zapłacona przez nabywcę, pozostała zaś reszta ceny w kwocie 599,4 tys. zł zostanie zapłacona w dziewięciu równych rocznych ratach w kwocie 66,6 tys. zł każda, płatnych do dnia 20 grudnia każdego roku kalendarzowego, poczynając od roku 2017 i kończąc na roku 2025¹⁴. Główne jej ustalenia były zgodne z ustaleniami z przeprowadzonych rokowań. Umowa ta nie była poprzedzona zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży.

Rozłożenia zapłaty ceny na 10 rocznych rat dokonano na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z warunkami rokowań (protokół z dnia 18 stycznia 2016 r.) ustalono, że umowa kupna – sprzedaży tej nieruchomości zawarta zostanie w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania tego protokołu (tj. do 18 lutego 2016 r.). Wójt podał, że strony, niezależnie od ustaleń w protokole, mogły ustalić ostatecznie dogodny termin dla obydwu stron.

(dowód: akta kontroli str. 369-374,478-481)

NIK zwraca uwagę, że niepodanie w ogłoszeniu o rokowaniach w dniu 6 listopada 2015 r. informacji o możliwości rozłożenia na raty spłaty należności za kupno nieruchomości po byłej szkole w Łaniewie, mogło ograniczyć krąg potencjalnych nabywców.

¹³ J.ł. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257

¹⁴ Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlegać będzie oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Opis stanu
faktycznego

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Wójt wyjaśnił, że brak takich informacji wynikał z powielania poprzednich ogłoszeń w sprawie rokowań ww. nieruchomości. Podał, że taka forma ogłoszeń była i jest stosowana w innych procedurach sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 352-357,484)

Opis stanu
faktycznego

3.2. Zapłata reszty ceny sprzedaży zabezpieczona została ustanowieniem hipoteki umownej na nieruchomości do kwoty 599,4 tys. zł na rzecz Gminy, stosownie do zapisów § 8 ust. 1 uchwały Rady Gminy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lidzbark Warmiński¹⁵. W zakresie tym postanowiono również, że Gmina będzie upoważniona do wszczęcia postępowania egzekucyjnego na podstawie aktu notarialnego w sytuacji braku zapłaty zaległej należności wraz z odsetkami za zwłokę łącznie w kwocie nieprzekraczającej 700,0 tys. zł. W umowie sprzedaży nie nałożono na kupującego zobowiązania w zakresie sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie odsprzedaży. Nie nałożono na nabywcę zobowiązania w zakresie sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości, gdyż jak wyjaśnił Wójt nie było takiego obowiązku, który dotyczy tylko nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste (art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

(dowód: akta kontroli str. 369-374,478-483)

3.3. Kupujący wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r. zrealizował swoje zobowiązania zgodnie z umową sprzedaży m.in. ustanawiając na nabytej nieruchomości hipotekę tytułem zabezpieczenia reszty ceny sprzedaży do wymaganej kwoty. Stosownie do postanowień i warunków przeprowadzonych rokowań przed zawarciem umowy notarialnej, nabywca dokonał zapłaty pierwszej raty za nieruchomość w kwocie 66,6 tys. zł.

W zakresie obecnego stanu i sposobu zagospodarowania nieruchomości wyniki oględzin wykazały m.in., że przy budynku po byłej szkole prowadzone były prace remontowo-adaptacyjne. Inwestorem tej przebudowy oraz rozbudowy (jak wynikało z tablicy informacyjnej) były Warmińskie Domy Opieki sp. z o.o., której udziałowcem jest m.in. nabywca nieruchomości. Prace budowlane prowadzono zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz budynku.

(dowód: akta kontroli str. 445-446,485-486)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Wnioski
pokontrolne

IV. Wnioski

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁶, wnosi o pełne dokumentowanie przeprowadzanych przez Urząd procedur związanych z przetargami i rokowaniami w zakresie sprzedaży gminnych nieruchomości.

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

¹⁵ Uchwała nr VIII/59/11 Rady Gminy: Lidzbark Warmiński z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lidzbark Warmiński.

¹⁶ Dz.U. z 2017 r. poz. 524.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwagi
i wykonania wniosku

pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwagi i wykonania wniosku pokontrolnego 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.

Olsztyn, dnia 13 grudnia 2017 r.

Kontroler
Henryk Dykty
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie

Dyrektor
Andrzej Zyśk