



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 7 czerwca 2010 r.

LPO-4112-01-01/2010

Pan Marian Wielgosik

S/10/003

Wójt Gminy Chocz

(„tekst jednolity” uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą komisji odwoławczej z dnia 29 czerwca 2010 r.)

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała Urząd Gminy Chocz (dalej „Urząd”) w zakresie sprzedaży nieruchomości gruntowych przez gminę Chocz w latach 2007-2009. W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 24 maja 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 *ustawy o NIK* – przekazuje Panu Wójtowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Najwyższa Izba Kontroli, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia zastosowanie przez *Urząd* obowiązujących zasad i form sprzedaży nieruchomości gruntowych. Negatywnie natomiast ocenia nierzetelność postępowań w zakresie wyceny tych nieruchomości.

1. W kontrolowanym okresie gmina Chocz sprzedała dwie nieruchomości: • gruntową we wsi Niniew; działka nr 242/28 o powierzchni 0,1755 ha; umowa sprzedaży z 26 czerwca 2007 r.; • rolną we wsi Nowa Kaźmierka; działka nr 22/1 o powierzchni 13,6600 ha; umowa sprzedaży z 12 sierpnia 2008 r. Zgodnie z art. 25 ust. 1 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), obowiązek gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości obejmujący m. in. sprzedaż nieruchomości spoczywał na Panu Wójcie.

W regulaminie organizacyjnym *Urzędu* poszczególnym komórkom organizacyjnym przypisano m. in. zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami. Żadnemu z pracowników *Urzędu* nie powierzono jednak obowiązku oceny rzetelności sporządzanych na zlecenie gminy Chocz operatów szacunkowych dotyczących wycen nieruchomości.

2. Zasady zbywania wymienionych wyżej nieruchomości rada gminy określiła uchwałami, co było zgodne z dyspozycją art. 18 ust. 2 pkt 9a *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.). Formy sprzedaży obu nieruchomości były poprawne. Nieruchomość gruntową we wsi Niniew sprzedano dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu w trybie bezprzetargowym, stosownie do przepisu art. 32 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, a nieruchomość we wsi Nowa Kaźmierka sprzedano w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, stosownie do przepisu art. 40 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 tej ustawy.

W procedurze sprzedaży nieruchomości położonej w Nowej Kaźmierze przestrzegano wymogów wymienionych w § 3 ust. 1; § 4 ust. 1-8; § 6 ust. 1-4 i 6-7; § 8 ust. 1-2; § 10 ust. 1-3 i § 13 *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości* (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.). Negatywnie ocenia się jednak naruszenie wymogu przewidzianego § 6 ust. 5 tego rozporządzenia. W przypadku omawianej nieruchomości (której cena wywoławcza była wyższa niż równowartość 100.000 euro) ogłoszenie o przetargu należało zamieścić co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej. Przedmiotowe ogłoszenie zamieszczono w dzienniku „Rzeczpospolita” (z dnia 25 stycznia 2008 r.) o jeden dzień za późno, tym samym nie spełniając ustawowego wymogu. Przyczyną tego opóźnienia było niezastrzeżenie w zleceniu redakcji dziennika, że przekazane do publikacji ogłoszenie powinno zostać zamieszczone co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym w ogłoszeniu terminem przetargu. Zapewnienie właściwego terminu publikacji należało od 1 grudnia 1990 r. do obowiązków sekretarza gminy.

Umowy sprzedaży obu nieruchomości zostały zawarte w formie aktu notarialnego, co odpowiadało wymogom art. 27 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

3. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia bezkrytyczne przyjęcie przez Pana Wójta operatów szacunkowych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, sporządzonych przez tego samego rzeczoznawcę, datowanych na 14 marca 2007 r. (nieruchomość we wsi Niniew) oraz na 16 listopada 2007 r. (nieruchomość w miejscowości Nowa Kaźmierka).

Przedmiotowe operaty nie odpowiadały w pełni wymogom stawianym przez *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Przykładowo wskazać można, że w operatach tych nie podano: • przeznaczenia wycenianych nieruchomości, • informacji o tym, czy wyceniane nieruchomości obejmują aktu-

alne plany miejscowe, czy może tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania, • pełnego opisu stanu nieruchomości oraz uzasadnienia, co do uwzględnienia do porównania wybranych cech rynkowych, ich objaśnienia i przyjętego stopniowania, • analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celów i sposobów wycen, • uzasadnienia otrzymanych wyników. Do operatów nie załączono też dokumentów wykorzystanych przy ich sporządzaniu.

W operacie szacunkowym dotyczącym nieruchomości we wsi Nowa Kaźmierka nie uzasadniono przyjętego podejścia i metody obliczeń; przy wycenie drzewostanu – bez podania uzasadnienia – ani nie uwzględniono wskaźnika redukującego cenę sprzedaży drewna tartaczno-iglastego o koszty pozyskania i zrywki (U), ani nie uzasadniono tego pominięcia. Nie została też wyjaśniona rozbieżność pomiędzy wypisem z ewidencji gruntów i danymi z uproszczonego planu urządzenia lasu. Klasyfikując nieruchomość wycenianą i porównawczą jako małą, średnią i dużą, rzeczoznawca nieruchomości wycenianą o powierzchni 13,6600 ha określił jako średnią, podczas gdy jako dużą określił nieruchomości o powierzchni odpowiednio 3,7800 ha i 3,4800 ha. Dokonując zaś wyceny nieruchomości we wsi Niniew, rzeczoznawca nie uzasadnił dlaczego przyjął stopę kapitalizacji na poziomie 0,12.

Bezkrytyczne przyjęcie przez Pana Wójta przedmiotowych operatów stanowiło nierzetelną realizację ustawowego obowiązku gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, polegającego m. in. na zapewnieniu prawidłowych wycen nieruchomości, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z obszernym orzecnictwem w tym zakresie, organy administracji publicznej mają obowiązek oceniać wartość wodową operatów szacunkowych. Pomimo, iż oba operaty szacunkowe zawierały wewnętrzne sprzeczności, które podważały zaufanie co do ich rzetelności, a określone w nich wartości nieruchomości nie wynikały z opisu stanu faktycznego oraz nie były poparte stosownymi analizami, Pan Wójt nie żądał od rzeczoznawcy majątkowego uzupełnienia tych operatów ani złożenia stosownych wyjaśnień. W ocenie NIK, świadczy to o braku wystarczającej staranności Pana Wójta w zakresie zabezpieczenia interesów gminy Chocz.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia jako niegospodarne wydatkowanie przez *Urząd* kwoty 1.220 zł brutto tytułem zapłaty za nierzetelny operat szacunkowy dotyczący nieruchomości rolnej w miejscowości Nowa Kaźmierka (wynagrodzenie za wykonanie operatu dotyczącego nieruchomości we wsi Niniew – na podstawie zawartego porozumienia – zapłacił nabywca tej nieruchomości).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości przede wszystkim poprzez rzetelną analizę i ocenę operatów szacunkowych sporządzanych na zlecenie *Urzędu*.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Otrzymują:

- 1) adresat,
- 2) aa.