

BRM.1712.1.2017

SPRAWOZDANIE Z KONTROLI

przeprowadzonej przez zespół kontrolny powołany przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kamienna Góra w dniu 22 marca 2017 r., w składzie:

1. Iwona Szczerbaty – Przewodnicząca Komisji
2. Zbigniew Nagórny – Wiceprzewodniczący Komisji
3. Marek Białecki – Członek Komisji
4. Danuta Walus – Członek Komisji;

W dniach 20-21 kwietnia 2017 r. zespół kontrolny przeprowadził kontrolę „realizacji uchwał Rady Miasta Kamienna Góra dotyczących gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego podjętych w latach 2015-2016”, która odbyła się w siedzibie Urzędu Miasta w Kamiennej Górze, przy udziale Kierownika Wydziału Mienia Urzędu Miasta w/m Andrzeja Wolnego, Inspektora ds. gospodarowania nieruchomościami gminy Bożeny Wackowskiej oraz Z-cy Kierownika Wydziału WM Andrzeja Omachla.

Kontrola obejmowała w swym zakresie następujące zagadnienia:

- 1) Analizę uchwał dotyczących gospodarki nieruchomościami podjętych w latach 2015-2016, w tym:
 - powzięte działania zmierzające do realizacji zapisów ww. uchwał,
 - osiągnięte zamierzenia (dokonana zamiana, sprzedaż itp.),
 - wpływy z tytułu realizacji ww. uchwał,
 - stosowane bonifikaty i z jakiego tytułu;
- 2) Analizę uchwał dotyczących planowania przestrzennego podjętych w latach 2015-2016, uwzględniającą poszczególne etapy ich realizacji.

Ad. 1) Gospodarka nieruchomościami:

Pierwszego dnia kontroli Inspektor ds. gospodarowania nieruchomościami Bożena Wackowska przedłożyła zespołowi kontrolnemu zestawienia realizacji uchwał Rady Miasta Kamienna Góra dotyczących gospodarki nieruchomościami podjętych w latach 2015-2016. Zaznaczyła, iż projekty uchwał o zbyciu nieruchomości opracowuje inspektor ds. gospodarowania nieruchomościami gminy, po wcześniejszym sprawdzeniu nieruchomości

w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Z-ca Kierownika Wydziału Mienia) i jeśli jest to konieczne – podziału geodezyjnego (opracowuje inspektor ds. geodezji).

Następnie zespół kontrolny dokonał analizy wszystkich uchwał w zakresie powziętych działań, osiągniętych zmierzeń oraz wpływów z tytułu ich realizacji, w tym stosowanych bonifikat.

W 2015 r. Rada Miasta Kamienna Góra podjęła 19 uchwał dotyczących gospodarki nieruchomościami, natomiast 22 uchwały w 2016 r., które dotyczyły m.in.:

1) w 2015 r.:

- a) udzielenia bonifikaty na rzecz Żłobka Miejskiego od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – bonifikata 99%,
- b) ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy /stosowana na bieżąco z uwagi na zwiększoną ilość wniosków na wykup lokali komunalnych/,
- c) ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej /nie zastosowano w latach 2015-2016/,
- d) nabycia nieruchomości /2 uchwały, które dotyczyły zamiany działek/,
- e) zbycia nieruchomości /14 uchwał/, przy czym:
 - 2 uchwały – dotyczyły zamiany działek,
 - 3 uchwały – zrealizowano częściowo, tj. sprzedano część działek na łączną kwotę 202 472 zł /pozostałe działki są w trakcie procedur zbycia lub w trakcie realizacji, z uwagi na brak zainteresowania/,
 - 6 uchwał – zrealizowano ostatecznie /na łączną kwotę 43 077,08 zł/,
 - 2 uchwały – w trakcie realizacji,
 - 1 uchwała – niezrealizowana /wspólnota wycofała się z zakupu działek/;

2) w 2016 r.:

- a) zmieniającą uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy /stosowana na bieżąco – zwiększyć zainteresowanie wykupem lokali komunalnych/,

- b) wniesienia aportu do Spółki Mieszkaniowej w Kamiennej Górze,
- c) nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości od PKP S.A. pod budowę ścieżek rowerowych – w trakcie realizacji,
- d) nabycia nieruchomości /2 uchwały, które dotyczyły zamiany działek/,
- e) zbycia nieruchomości /16 uchwał/, przy czym:
 - 3 uchwały – zrealizowano ostatecznie /na łączną kwotę 26 328 zł/,
 - 3 uchwały – zrealizowano częściowo, tj. sprzedano część działek na łączną kwotę 26 190 zł /pozostałe działki są w trakcie realizacji/,
 - 2 uchwały – dotyczyły zamiany,
 - 7 uchwał – w trakcie realizacji,
 - 1 uchwała – niezrealizowana /użytkownik wieczysty, mimo złożonego wniosku, odstąpił od wykupu z powodu braku środków finansowych/;
- f) zniesienia współwłasności /1 uchwała/;

Według danych przekazanych przez Panią Bożenę Wackowską w 2015 r. sprzedano 71 lokali, w tym:

53 mieszkania dla najemców	319 761,69 zł
5 lokali użytkowych dla najemców	420 409,00 zł
3 lokale użytkowe w drodze przetargu	276 650,00 zł
4 garaże dla najemców	57 000,00 zł
5 mieszkań w przetargu	253 510,00 zł
razem:	1 327 330,69 zł

W 2016 r. sprzedano łącznie 51 lokali, w tym:

45 lokale mieszkalne dla najemców	210 129,00 zł
3 lokale mieszkalne w drodze przetargu	98 300,00 zł
2 lokale użytkowe dla najemcy	85 816,00 zł
1 lokal użytkowy w drodze przetargu	19 200, 00 zł
razem:	413 445,00 zł

Zespół kontrolny uzyskał również dodatkowe wyjaśnienia z których wynika, iż przy sprzedaży mienia ponoszone są koszty (gdy zachodzi konieczność) związane z podziałem i każdorazowo z szacunkiem nieruchomości. Ceny jednostkowe dotyczące szacowania wartości nieruchomości lub wykonania prac geodezyjnych ustalane są każdego roku w przetargu na świadczenie ww. usług. Obecnie koszt podziału geodezyjnego nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 1 050,00 zł, a koszt szacunku np. nieruchomości lokalowej w wysokości około 200,00zł.

Dodatkowo wydatkowane są kwoty na:

- wyrisy i wypisy (150,00 zł),
- wypisy nieruchomości przeznaczonych do zbycia (50,00 zł),
- za umieszczanie ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości w prasie (ok. 250,00 zł za 1 ogłoszenie);

W wyniku przeprowadzonej analizy i omówienia prowadzonych czynności zmierzających do realizacji uchwał podjętych przez Radę Miasta, zespół kontrolny wniósł o przedłożenie pełnej dokumentacji zgromadzonej do realizacji 3 uchwał, tj.:

- 1) Uchwały Nr XII/65/15 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (dz. nr 189/24-31, nr 189/33 i nr 189/85; obr. nr 6) – zbycie na poprawę zagospodarowania;
- 2) Uchwały Nr XIV/78/15 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (dz. nr 291/14-19, obr. nr 7) – zbycie działek niezabudowanych przy ul. Małej – w drodze przetargu;
- 3) Uchwały Nr XXI/129/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (dz. nr 484/23-33, obr. nr 6) – zbycie działek niezabudowanych pod garaże przy ul. Armii Ludowej i ul. T. Kościuszki – w drodze przetargu.

Drugiego dnia kontroli Pani Bożena Wackowska, przy udziale Kierownika Pana Andrzeja Wolnego, omówiła szczegółowo przedłożoną dokumentację oraz zastosowane przepisy przy realizacji 3 powyższych uchwał, tj.:

Ad. 1) Uchwała Nr XII/65/15 z dnia 29 października 2015 r.

Podjęta na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. L. Waryńskiego o umożliwienie nabycia części podwórka na poprawę zagospodarowania działki zabudowanej ww. nieruchomością.

Na podstawie wniosku wspólnoty Urząd Miasta dokonał podziału nieruchomości w celu określenia numerów i powierzchni działek oraz operat szacunkowy na poprawę zagospodarowania. Stanowiło to podstawę do przygotowania i podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miasta Kamienna Góra w dniu 29.10.2015 r.

Następne czynności dotyczyły m.in.:

- zgłoszenia zmian w ewidencji gruntu w Starostwie Powiatowym,
- połączenia wszystkich działek, z których powstała jedna duża;

Przy sprzedaży przedmiotowej działki została zastosowana 90% bonifikata. Wycena została sporządzona na kwotę 7 280,76 zł. Kwota do zapłaty po bonifikacie 90% - 728,80 zł.

Podpisanie aktu notarialnego nastąpiło dnia 1 marca 2016 r.

Ad. 2) Uchwała Nr XIV/78/15 z dnia 17 grudnia 2015 r.

Etapy realizacji ww. uchwały przedstawiają się następująco:

- 28 stycznia 2016 r. wystąpiono o sporządzenie operatu szacunkowego /operat szacunkowy Nr 2/2016 określił kwotę sprzedaży na 168 230 zł netto za 4664 m², tj. 36,07 zł/m² + 23% VAT cena wywoławcza wyniosła 170 000 zł netto/,
- 8 marca 2016 r. sporządzono wykaz /jako załącznik do zarządzenia Burmistrza/,
- 22 kwietnia 2016 r. ogłoszono I przetarg /podanie do publicznej wiadomości – prasa regionalna + telewizja kablowa + BIP/,
- 30 maja 2016 r. powołano Komisję Przetargową /zarządzeniem Burmistrza/,
- 3 czerwca 2016 r. - negatywnie rozstrzygnięto I przetarg /do publicznej wiadomości podano 3.06.2016 r. (7 dni)/,
- 5 lipca 2016 r. ogłoszono II przetarg /zarządzenie Burmistrza z ceną 139 920 netto + VAT 23%, tj. brutto 172 101,60 zł/,
- 2 września 2016 r. powołano Komisję Przetargową /do dokumentacji dołączono oświadczenie potwierdzające brak powinowactwa z osobami zainteresowanymi (dot. komisji przetargowej)/,
- 14 września 2016 r. - rozstrzygnięto II przetarg wynikiem pozytywnym /cena osiągnięta w wyniku przetargu 173 850 zł brutto – potwierdzenie dokonania wpłaty na rachunek Urzędu/,

- pracownik Wydziału WM wystąpił do Wydziału FB o przeksięgowanie wadium,
- 23 września 2016 r. podpisano akt notarialny;

Ad. 3) Uchwała Nr XXI/129/16 z dnia 29 czerwca 2016 r.

Etapy realizacji ww. uchwały przedstawiają się następująco:

- 5 lipca 2016 r. Urząd Miasta zlecił oszacowanie przez biegłego wartości nieruchomości niezabudowanej pod budowę garaży /operat szacunkowy ustalający wartość 7/2016/,
- 12 sierpnia 2016 r. ustalono cenę i wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia zarządzeniem Burmistrza /publikacje wykazu w prasie regionalnej/,
- 26 września 2016 r. ogłoszono I przetarg /podane do publicznej wiadomości/,
- 2 listopada 2016 r. powołano Komisję Przetargową /zarządzeniem Burmistrza/,
- 4 listopada 2016 r. - pozytywnie rozstrzygnięto I przetarg /sporządzono protokół/,
- pracownik Wydziału WM (członek komisji przetargowej) występuje do Wydziału FB o przeksięgowanie wadium,
- protokół z rokowań
- podano do publicznej wiadomości informację o rozstrzygnięciu przetargu /Komisja Przetargowa/,
- faktura i następnie podpisanie aktu notarialnego;

W podsumowaniu Inspektor ds. gospodarowania nieruchomościami gminy zreferowała szczegółowo zadania i kompetencje należące do Wydziału Mienia.

Ad. 2) Planowanie przestrzenne:

Drugiego dnia kontroli zespół kontrolny analizował również uchwały dotyczące planowania przestrzennego. W przedmiotowym zakresie zespół kontrolny wysłuchał wyjaśnień Z-cy Kierownika Wydziału WM Andrzeja Omachla.

Pan Andrzej Omachel na wstępie przedstawił podstawę prawną regulującą wszystkie zagadnienia dotyczące zagospodarowania przestrzennego tj. ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Ponadto wyjaśnił szczegółowo, na czym polegają opracowania planistyczne

przedstawiając kompleksową procedurę planistyczną i wszystkie czynności następujące po sobie, aż do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do protokołu przedłożono wykaz opracowań planistycznych w toku oraz etapy prac z uwzględnieniem terminów realizacji.

Na podstawie powyższej dokumentacji ustalono, że w 2015 r. nie zostały podjęte żadne umowy inicjujące w zakresie planowania przestrzennego. Natomiast w 2016 r. Rada Miasta Kamienna Góra podjęła 7 uchwał w tym zakresie, przy czym:

- 1 uchwała została już uchwalona po zakończeniu pełnej procedury /zmiana miejscowego planu przestrzennego dla rejonu ulic Jeleniogórskiej, Bohaterów Getta, Przemysłowej i Towarowej/,
- 3 uchwały znajdują się na etapie wyłożenia do publicznej wiadomości i zbierania uwag, w tym: ul. Lubawska i Cisowa, ul. J. Słowackiego i Azaliowa oraz ul. Papieża Jana Pawła II,
- 1 uchwała jest na etapie projektu /przeprowadzana jest analiza nasłonecznienia budynków przy ul. M. Skłodowskiej-Curie (zmiana mpzp w rejonie ulic: Parkowa, Aleja Wojska Polskiego, T. Kościuszki),
- 1 uchwała jest na etapie analizy wniosków MKUiA /wnoszone są poprawki do projektu (ul. Jesionowa)/,
- 1 uchwała – toczą się prace projektowe ul. Szkolna i Fabryczna;

Zespół kontrolny nie wypracował żadnych wniosków i zaleceń pokontrolnych. Zwrócił jednak Burmistrzowi Miasta uwagę, iż należałoby wzmocnić działania w zakresie zbycia nieruchomości. Zespół kontrolny wyraził opinię, że w tym zakresie mogłaby pomóc reklama bądź dodatkowe oznakowanie terenów przeznaczonych do zbycia – szczególnie działek budowlanych pod garaże, lokali użytkowych lub mieszkalnych.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Rady Miasta Kamienna Góra

/-/ Iwona Szczerbaty