

ROP. 3591 Edin



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.411.001.01.2015
S/15/001/LGD

Urząd Miasta w Malborku
2015-05-14 08:42:42,
4187/2015



10676

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/15/001 – Gospodarowanie wybranymi nieruchomościami przez gminę miejską Malbork (dalej: „Gmina”).
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku.
Kontrolerzy	1. Krzysztof Holli, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 94189 z 26 marca 2015 r. 2. Monika Stępka, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 94175 z 12 lutego 2015 r. 3. Michał Thomas, doradca ekonomiczny, legitymacja służbowa nr 11953. (dowód: akta kontroli str. 1-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Malborku, Plac Słowiański 5, 82-200 Malbork (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marek Charzewski, Burmistrz Miasta Malborka (dalej: „Burmistrz”). W okresie od 9 czerwca 2007 r. do 7 grudnia 2014 r. funkcję Burmistrza pełnił Andrzej Rychłowski. (dowód: akta kontroli str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Cztery¹ objęte kontrolą transakcje zbycia nieruchomości przeprowadzono w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości³.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ceny sprzedaży dwóch nieruchomości niezabudowanych objętych kontrolą, były wyższe od średniej ceny sprzedaży 1 m² nieruchomości niezabudowanej, położonej na terenie Miasta Malborka, wynoszącej 78 zł⁴. Były to transakcje sprzedaży:

- a) nieruchomości o powierzchni 9.065 m², położonej przy ul. Targowej 1 sprzedanej za 5.875.434,05 zł, na którą to kwotę składały się:
 - wartość samej nieruchomości (1.050.000 zł tj. 115,83 zł/1 m²),
 - wartość nakładów poniesionych przez kupującego (4 050 000 zł),
 - zobowiązanie pieniężne kupującego wobec Gminy w kwocie 775.434,05 zł,
 - podatek VAT w kwocie 419.849,83 zł,
 - koszt wyceny nieruchomości w kwocie 244 zł
- b) nieruchomość o powierzchni 1.772 m² położona przy ul. Konopackiej. sprzedana za kwotę 168.670 zł, tj. 95,19 zł/1 m².

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

³ Dz. U. z 2014 r., poz. 1490.

⁴ w latach 2009-2012.

Jakkolwiek ze sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Głowackiego 111 oraz przy ul. Targowej 24 uzyskano ceny poniżej wartości określonej w operatach szacunkowych (odpowiednio: 303.000 zł⁵ oraz 1.010.000 zł⁶, tj. 69,50 zł/1 m²), to wpłynęły na to mechanizmy rynkowe.

NIK zwraca uwagę na fakt, iż koszty inwestycji miejskich (1.975.645,56 zł) zwiększających funkcjonalność i wartość ww. nieruchomości położonej przy ul. Targowej 24, w sposób istotny przekroczyły przychód z jej sprzedaży (o kwotę 965 645,56 zł) co znacznie obniżyło dochodowość tej transakcji.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Sprzedaż nieruchomości w objętym kontrolą (lata 2008 – 2014) odbywała się przy zachowaniu powszechnie obowiązujących w tym zakresie przepisów: Kodeksu cywilnego⁷, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „ugn”) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (dalej: „rozporządzenie z 14 września 2004 r.”) Szczegółowe zasady zbywania nieruchomości zostały ustalone gminnymi przepisami prawa miejscowego⁸. Ponadto Burmistrz zarządzeniami⁹ powołał komisje do przeprowadzenia przetargów na zbywanie nieruchomości, określił komórki organizacyjne Urzędu (Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej) oraz dokonał podziału kompetencji stanowisk w zakresie spraw związanych z gospodarką nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 6-17)

Burmistrz podał, że pracownicy Urzędu, w celu uzyskania jak najwyższej ceny sprzedaży nieruchomości, umieszczali oferty sprzedaży i ogłoszenia o mających odbyć się przetargach na miejskiej stronie internetowej: www.malbork.pl, w zakładce oferty inwestycyjne oraz na stronie: www.investmalbork.pl.

(dowód: akta kontroli str. 757)

Łącznie w latach 2008-2014 Gmina zbyła 300 nieruchomości za łączną kwotę 58.647.274 zł, z tego:

- a) 172 nieruchomości za łączną kwotę 34.128.455 zł w trybie przetargowym, z tego:
 - 165 nieruchomości za łączną kwotę 34.037.465 zł po przeprowadzeniu przetargu ustnego nieograniczonego (art. 40 ust.1 pkt 1 ugn),
 - siedem nieruchomości za łączną kwotę 90.990 zł po przeprowadzeniu przetargu ustnego ograniczonego (art. 40 ust.1 pkt 2 ugn);

⁵ Nieruchomość o powierzchni 4.343 m² zabudowana budynkiem nieczynnej szkoły.

⁶ Nieruchomość o powierzchni 14.532 m².

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.).

⁸ Uchwały: Nr XXVII/275/13 Rady Miasta Malborka z 24 stycznia 2013 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, Nr 256/XLII/98 z 26 lutego 1998 r. Rady Miasta Malborka w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, zmieniona uchwałą Nr 281/XXXIII/05 z 31 marca 2005 r., uchwałą Nr 446/LIII/06 z 14 września 2006 r., uchwałą Nr VIII/50/2007 z 29 marca 2007 r., Nr XXI/163/08 Rady Miasta Malborka z 31 stycznia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne oraz zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych przysługujących gminie Miasta Malborka, Nr VI/41/11 Rady Miasta Malborka z 30 marca 2011 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub sprzedaży, w związku z realizacją roszczeń wynikających z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Nr XLVI/418/10 Rady Miasta Malborka z 27 maja 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, Nr XXVI/219/08 Rady Miasta Malborka z 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad oddawania w dzierżawę lub najem gminnych nieruchomości.

⁹ Nr: 19/2011 z 24.02.2011, 64/2010 z 16.08.2010, 6/2005 z 10.02.2005 r.

- b) 128 nieruchomości za łączną kwotę 24.518.819 zł zostało zbytych w trybie bezprzetargowym, z tego zbyto:
- cztery nieruchomości za łączną kwotę 6.311.163 zł w trybie art. 37 ust. 3 ugn (na rzecz osób, które dzierżawiły nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat),
 - trzy nieruchomości za łączną kwotę w trybie art. 37 ust. 2 pkt 3 ugn (na rzecz osób prowadzących działalność oświatową),
 - siedem nieruchomości za łączną kwotę 525.965 zł w trybie art. 37 ust. 2 pkt 4 ugn (w drodze zamiany lub darowizny),
 - 20 nieruchomości za łączną kwotę 1.431.054 zł w trybie art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn (na rzecz użytkowników wieczystych),
 - 85 nieruchomości za łączną kwotę 2.296.119 zł w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn (na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych),
 - dziewięć nieruchomości za łączną kwotę 12.624.803 zł w trybie art. 37 ust. 2 pkt 7 ugn (wkład niepieniężny do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji).

(dowód: akta kontroli str. 20-29)

Szczegółowej kontroli poddano trzy transakcje zbycia nieruchomości w trybie przetargowym (art. 40 ust. 1 pkt 1 ugn), dotyczące zbycia:

- a) nieruchomości o powierzchni 4.343 m² położonej w Malborku przy ul. Głowackiego 111, zabudowanej budynkiem nieczynnej szkoły o powierzchni użytkowej 363,5 m², budynkiem gospodarczym i garażem,
- b) nieruchomości o powierzchni 14.532 m², położonej w Malborku przy ul. Targowej 24 w Malborku, zabudowanej budynkami do rozbiórki.
- c) niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1.772 m² położonej w Malborku przy ul. Konopackiej.

Ponadto skontrolowano jedną transakcję zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust. 3 ugn), o powierzchni 9.065 m², położonej w Malborku przy ul. Targowej 1, zabudowanej sześcioma budynkami handlowo-usługowymi o powierzchni: 105 m², 137 m², 60 m², 119,6 m², 946,65 m², 1.435,45 m² i budynkiem biurowym o powierzchni 61 m².

(dowód: akta kontroli str. 380-740)

Naczelnik Wydziału Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej Urzędu poinformowała, że uzasadnieniem do zbycia powyższych nieruchomości były potrzeby budżetowe Gminy. Przedmiotowe nieruchomości zostały zaproponowane do umieszczenia w planach sprzedaży przez Burmistrza Andrzeja Rychłowskiego w ramach jego kompetencji wynikających z przepisów ugn – art. 25, który stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz oraz art. 23 ust. 1 zgodnie z którym burmistrz w szczególności nieruchomości te zbywa.

(dowód: akta kontroli str. 161-170)

2. Przeznaczenie czterech ww. nieruchomości (przy ul.: Głowackiego 111, Targowej 1, Targowej 24 i Konopackiej) określono w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego¹⁰ (dalej: „mpzp”), jako odpowiednio: „Uo” – usługi oświaty, „U2” – tereny zabudowy usługowej, „U2” – tereny zabudowy usługowej z docelową likwidacją istniejącej zabudowy, „M2” – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powyższe zapisy w przedmiotowych mpzp nie

¹⁰ Odpowiednio: Uchwała Nr V/35/2011 Rady Miasta Malborka z dnia 10.02.2011 r., Uchwała Nr XIV/108/2007 Rady Miasta Malborka z dnia 14.09.2007 r., Uchwała Nr XIV/108/2007 Rady Miasta Malborka z dnia 14.09.2014 r., Uchwała Nr 193/XXXIII/97 Rady Miasta Malborka z dnia 29.04.1997 r.

ulegały zmianie od dnia podjęcia decyzji o zbyciu ww. nieruchomości do 30 marca 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 161-172)

Zgodnie z mpzp dla nieruchomości przy ul. Targowej 1 teren targowiska nie powinien podlegać podziałowi w celu sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 189)

Naczelnik Wydziału Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej Urzędu wyjaśniła, że teren przy ul. Targowej 1 został oznaczony w mpzp „Centrum” oraz obszaru Śródmieścia w Malborku, uchwalonym uchwałą nr XIV/108/2007 Rady Miasta Malborka z 14 września 2007 r. symbolem U2 – zabudowa usługowa. Dodała, że zgodnie z zapisami ww. planu wydzielone tereny U2 nie podlegają podziałowi na działki dla różnych właścicieli i użytkowników. W związku z tym zapisem przed podjęciem decyzji o sprzedaży tej nieruchomości Urząd uzyskał od autora mpzp opinię urbanistyczną, zgodnie z którą wyłącznie zachodnia¹¹ część terenu U2 może być podzielona na dwie części.

Naczelnik Wydziału Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej Urzędu wyjaśniła ponadto, że z treścią ww. opinii urbanistycznej zapoznana została Komisja Finansowo-Budżetowa Rady Miasta Malborka, a sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nastąpiła zgodnie z ww. opinią urbanistyczną i za zgodą Rady Miasta Malborka wyrażoną w formie uchwały nr XXI/228/12 podjętej 26 lipca 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 163-164, 188-199)

3. Urząd w oparciu o przepisy ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹² ogłosił postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługi w zakresie wyceny nieruchomości w 2011 r. oraz w 2012 r. Kierując się kryterium najniższej ceny Urząd wyłonił w tych postępowaniach rzeczoznawców majątkowych z którymi zawarł umowy ramowe na wykonanie wycen nieruchomości w formie operatu szacunkowego. W ramach tych umów sporządzono operaty dotyczące czterech przedmiotowych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 243, 347)

W operacie szacunkowym z 20 czerwca 2012 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości o powierzchni 4.343 m² położonej przy ul. Głowackiego 111 na kwotę 513.487 zł. Zgodnie z przepisem art. 156 ust. 3 ugn operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, jedynie przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Jednak zgodnie w art. 156 ust. 4 ww. ustawy, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, a potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. W dniu 21 czerwca 2013 r. rzeczoznawca majątkowy na pierwszej stronie ww. operatu umieścił klauzulę potwierdzającą jego aktualność.

(dowód: akta kontroli str. 447-482)

W operacie szacunkowym z 19 listopada 2011 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości o powierzchni 9.065 m² położonej przy ul. Targowej 1 na kwotę 985.106 zł (z pominięciem zabudowy). W dniu 20

¹¹ W stosunku do ul. Mickiewicza.

¹² Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.

listopada 2011 r. ww. rzeczoznawca majątkowy umieścił stosowną klauzulę na pierwszej stronie operatu potwierdzającą aktualność operatu.

(dowód: akta kontroli str. 561-582)

Geodeta Miasta Malborka (dalej: „Geodeta”) poinformował, że operat szacunkowy dotyczący wyceny nieruchomości przy ul. Targowej 1 w Malborku poddał ocenie polegającej na:

- sprawdzeniu zgodności ze zleceniem,
- zgodności numeracji działek i zapisów w księdze wieczystej z treścią operatu,
- sprawdzeniu czy rzeczoznawca w operacie zawarł uwarunkowania wynikające z ustaleń mpzp,
- czy na wycenianej nieruchomości były ujęte obciążenia mające wpływ na wartość nieruchomości i czy rzeczoznawca je uwzględnił w procesie wyceny,
- czy nieruchomości przyjęte do porównania są właściwe do procesu ustalania wartości nieruchomości,
- czy jest data sporządzenia operatu, podpis wykonawcy i pieczęć.

Poinformował ponadto, że nie dokonywał oceny prawidłowości ustalenia wartości nieruchomości w operacie, ani prawidłowości zastosowania współczynników korygujących ponieważ zgodnie z art. 157 ust. 1 ugn. oraz orzecznictwem sądowno-administracyjnym Urząd nie posiada takich kompetencji, a w jego ocenie nie zaszyły żadne wątpliwości co do prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego. Dodał, że zarówno przepisy ugn jak i standardy zawodowe nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej, jak również dokonania należytej staranności. Ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest więc możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. O wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości do porównania.

(dowód: akta kontroli str.183-187)

W operacie szacunkowym z 12 czerwca 2011 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości¹³ o powierzchni 1.772 m² położonej w Malborku przy ul. Konopackiej na kwotę 134.849 zł.

(dowód: akta kontroli str. 721-740)

Powyższy operat wykorzystano w procesie sprzedaży ww. nieruchomości, który zakończył się po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia. Naczelnik Wydziału Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej wyjaśniła, że w dniu 4 października 2011 r. przeprowadzono pierwszy przetarg na zbycie powyższej nieruchomości, lecz nie wyłoniono nabywcy. W dniu 24 lutego 2012 r. przeprowadzono drugi przetarg na zbycie nieruchomości, lecz również nie wyłoniono nabywcy. W dniu 29 maja 2012 r. przeprowadzono III przetarg na zbycie tej nieruchomości, tym razem wyłoniono nabywców – M.K i E.P. Na dzień przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości, czyli na dzień wykorzystania operatu w celu, w jakim został sporządzony, operat szacunkowy był zatem aktualny i mógł być wykorzystany. Protokół z przetargu sporządzony został i podpisany w dniu 29 maja 2012 r. Zgodnie z warunkami przetargu, podpisanie umowy notarialnej winno nastąpić w terminie 21 dni, licząc od dnia przetargu, jednakże na wniosek nabywców, z uwagi na przedłużającą się procedurę uzyskania kredytu bankowego termin ten przesunięto na 10 lipca 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 163-165)

¹³ Działki nr 207 i nr 208

W operacie szacunkowym z 2 sierpnia 2012 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości o powierzchni 14.532 m², położonej przy ul. Targowej 24 na kwotę 1.247.863 zł. W dniu 31 lipca 2013 r. ww. rzeczoznawca majątkowy stosowną klauzulą potwierdził aktualność ww. operatu.

(dowód: akta kontroli str. 646, 675-686)

Wszystkie cztery powyższe wyceny sporządzono zgodnie z zawartymi z rzeczoznawcami umowami ramowymi oraz uwzględniały czynniki ujęte w art.: 152, 153, 154, 155, 156 ust. 1, 159 ugn.

(dowód: akta kontroli str. 163-170, 173-180, 183-379)

Z informacji uzyskanych w trakcie kontroli w Starostwie Powiatowym w Malborku wynika, że w latach 2009-2012 średnia cena 1 m² nieruchomości niezabudowanej, położonej na terenie Miasta Malborka, wynosiła 78 zł¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 31-160, 751-752)

4. Urząd zgodnie z art. 38 ugn podawał do publicznej wiadomości informacje o przetargu na zbycie nieruchomości: na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, na stronie www.bip.malbork.pl i w prasie lokalnej oraz zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ugn sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży: na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, na stronie www.bip.malbork.pl i w prasie lokalnej.

(dowód: akta kontroli str. 173-180)

5. W dniu 11 września 2012 r. Starosta Malborski zwrócił się do Burmistrza Andrzeja Rychłowskiego z wnioskiem o rozważenie zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz Powiatu Malborskiego (dalej: „Powiat”) nieruchomości położonej przy ul. Głowackiego 111. W dniu 25 października 2012 r. Rada Miasta Malborka wyraziła na taką sprzedaż zgodę, w związku z czym w dniu 30 października 2012 r. Starosta Malborski i Burmistrz Andrzej Rychłowski dokonali uzgodnień w sprawie sprzedaży ww. nieruchomości, a w szczególności uzgodnili cenę sprzedaży na kwotę 514.000 zł. Jednakże do sprzedaży ostatecznie nie doszło, bowiem w dniu 4 czerwca 2013 r. Wicestarosta Powiatu poinformował Burmistrza Andrzeja Rychłowskiego o rezygnacji z kupna przedmiotowej nieruchomości, motywując to wysoką wartością kosztorysową (ok. 1.700.000 zł) robót koniecznych do przebudowy budynku dawnej szkoły na potrzeby Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej.

(dowód: akta kontroli str. 423, 426, 438-439, 443)

Cena wywoławcza nieruchomości położonej przy ul. Głowackiego 111 została określona na kwotę 514.000 zł. Jako, że do przetargu nie przystąpił żaden uczestnik, to na podstawie art. 39 ust. 1 ugn został ogłoszony II przetarg z ceną wywoławczą 300.000 zł, czyli zgodną z przepisem art. 67 ust. 2 pkt 2 ugn stanowiącym, że cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości. Do przetargu stanęło czterech oferentów. Ostatecznie uzyskana cena za ww. nieruchomość to 303.000 zł (nabywca – Stamat sp. z o.o.).

(dowód: akta kontroli str. 390-392, 402, 405)

Cena wywoławcza nieruchomości o powierzchni 14.532 m², położonej przy ul. Targowej 24, została określona na kwotę 1.300.000 zł. Jako, że do przetargu nie przystąpił żaden uczestnik, to na podstawie art. 39 ust. 1 ugn został ogłoszony drugi przetarg z ceną wywoławczą 1.000.000 zł, czyli zgodną z

¹⁴ Średnia cena została wyliczona w oparciu o 88 transakcji zawartych w latach 2009-2012, obejmujących niezabudowane nieruchomości o powierzchni powyżej 500 m², przeznaczone pod zabudowę, z wyłączeniem nieruchomości rolnych.

przepisem art. 67 ust. 2 pkt 2 ugn. Do przetargu stanęło trzech oferentów. Ostatecznie uzyskana cena za ww. nieruchomość to 1.010.000 zł, tj. 69,50 zł/1 m² (nabywca – MK Market S.A.).

(dowód: akta kontroli str. 632, 647, 657-659, 661)

Zarządzeniem nr 17 z 28 lutego 2014 r. Burmistrza Miasta Malborka zostało wprowadzone do realizacji zadanie inwestycyjne pn. „Wielobranżowy projekt budowlany i wykonawczy przebudowy układu drogowego w obrębie osiedla Grudziądzka i projekt wielobranżowy projekt przebiccia ul. Mickiewicza do ul. Targowej”.

W październiku 2014 r. Rada Miasta Malborka zabezpieczyła w budżecie Gminy kwotę 550 tys. zł na realizację ww. inwestycji, przeznaczając jednocześnie na 2015 r. w Wieloletnim Programie Finansowym brakującą kwotę w wysokości 1.503.407 zł. Procedurę przetargową rozpoczęto 30 października 2014 r. publikując stosowne ogłoszenia, a zakończono ją 3 grudnia 2014 r. podpisaniem umowy. Burmistrz wskazał, iż powyższa inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Malborka. Koszt realizacji ww. inwestycji wynosił 1.975.645,56 zł i obejmował:

- roboty budowlane – 1.907.752,56 zł,
- nadzór Inwestorski – 22.893,00 zł,
- roboty dodatkowe – 45.000,00 zł.

Do 4 maja 2015 r. wykonano zasadniczą część drogi w obrębie targowiska miejskiego. Z uwagi na przedłużającą się procedurę wydania decyzji na czasowe zamknięcie skrzyżowania Mickiewicza i Grunwaldzkiej przygotowywany jest aneks zmieniający termin zakończenia realizacji inwestycji do czerwca 2015 r.

Burmistrz podał ponadto, że z tytułu wycinki drzew przeprowadzonej w ramach ww. inwestycji, decyzjami z 17 października 2014 r. oraz 12 listopada 2014 r. Starosta Malborski naliczył Gminie opłatę w łącznej wysokości 1.087.368,10 zł, nakładając jednocześnie obowiązek dokonania odpowiedniej ilości nasadzeń zastępczych i warunkując wpłatę ww. kwoty zachowaniem żywotności nakazanych do nasadzenia drzew.

(dowód: akta kontroli str. 757)

Uwaga dotycząca
badanej działalności

NIK zwraca uwagę na fakt, iż koszty inwestycji miejskich zwiększających funkcjonalność i wartość nieruchomości położonej przy ul. Targowej 24 znacznie przekroczyły przychód z jej sprzedaży. W ocenie NIK wzrost wartości nieruchomości na skutek inwestycji miejskiej nie został uwzględniony zarówno w jej wycenie, jak i cenie sprzedaży.

Cena wywoławcza nieruchomości o powierzchni 1.772 m², położonej przy ul. Konopackiej, została określona na kwotę 167.000 zł. Jako, że do dwóch pierwszych przetargów nie przystąpił żaden uczestnik, to na podstawie art. 39 ust. 2 ugn został ogłoszony III przetarg z ceną wywoławczą wynoszącą również 167.000 zł. Do przetargu stanął jeden oferent. Ostatecznie uzyskana cena za ww. nieruchomość to 168.670 zł, tj. 95,19 zł/1 m².

(dowód: akta kontroli str. 702-703)

Cena nieruchomości o powierzchni 9.065 zł/1 m², położonej przy ul. Targowej 1, zbytej w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy, czyli Index Sp. z o.o. (art. 37 ust. 3 ugn.) wyniosła 1.050.000 zł, tj. 115,83 zł/1 m².

(dowód: akta kontroli str. 493-502, 504-505, 529-532)

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ugn na zbycie ww. nieruchomości w trybie bezprzetargowym wyraziła zgodę Rada Miasta Malborka.

(dowód: akta kontroli str. 513-518)

6. Żaden z nabywców ww. nieruchomości nie uzyskał bonifikaty (art. 68 i 68a ugn) od ceny nieruchomości. Nabywcy wszystkich czterech ww. nieruchomości dokonali zapłaty przed zawarciem umów. Nie miały miejsca przypadki rozłożenia ceny zakupu na raty.

(dowód: akta kontroli str. 181-182, 743-750)

7. Nieruchomości zbyte przez Gminę nie były objęte audytem, kontrolą wewnętrzną lub zewnętrzną. Zbycie nieruchomości nie było przedmiotem skarg.

(dowód: akta kontroli str. 161-162)

IV. 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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁵ (dalej: „ustawa 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 Gdańsku.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwagi

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 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.

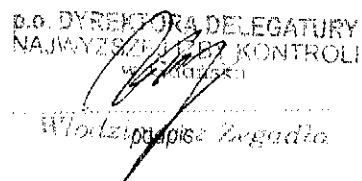
Gdańsk, 11 maja 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Kontroler:
Michał Thomas
doradca ekonomiczny

Dyrektor
Włodzimierz Zegadło


.....
podpis


.....
Włodzimierz Zegadło
podpis

¹⁵ Dz. U.-z-2012 r., poz. 82 ze zm.