

Katowice, dnia 25 czerwca 2004 r.

Znak: WK-0901/17/2004

Pan
Prezydent Miasta
Z a b r z e

Wystąpienie pokontrolne

Inspektorzy Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach przeprowadzili w dniach od 3 marca do 9 kwietnia 2004 roku kontrolę doraźną w zakresie gospodarki nieruchomościami miasta za lata 1998-2003. Ustalenia kontroli zawarte zostały w protokole z dnia 7 maja 2004 roku, którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

Po rozpatrzeniu wyjaśnień do protokołu kontroli wniesionych pismem nr Or.IV.sek.I/0717/77/04 z dnia 12.05.2004 r. przedstawiam poszczególne nieprawidłowości i uchybienia, wskazując zarazem wnioski zmierzające do ich usunięcia oraz osoby odpowiedzialne za prawidłowe wykonywanie czynności służbowych stosownie do art. 9 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (t.j. w Dz.U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.).

- *W dniu 19.12.2000 r. Gmina Miejska Zabrze dokonała w trybie bezprzetargowym sprzedaży nieruchomości zabudowanej składającej się z działki nr 1138/32 o powierzchni 309 m² oraz pawilonu gastronomicznego o powierzchni 147 m², położonej przy ul. Średniej w Zabrzu na podstawie aktu notarialnego z dnia 19.12.2000 r. Zarząd Miasta podejmując Uchwałę Nr 638/2000 z dnia 16.10.2000 r. o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zadecydował o cenie działki gruntowej w wysokości 21.940 zł, która wynikała z operatu szacunkowego, a także o nieodpłatnym przeniesieniu własności budynku gastronomicznego. Podstawowe znaczenie dla bezprzetargowej sprzedaży w trybie art.37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami miały stanowić przesłanki wynikające z art. 231 §1 kodeksu cywilnego, wskazanego w podstawie prawnej w/w uchwały Zarządu Miasta, co oznaczało, że nabywca musiał być posiadaczem samoistnym całej nieruchomości w dobrej wierze, a ponadto wznieść na jej powierzchni znajdujący się tam budynek. Tymczasem nabywca na podstawie umowy najmu nr CRU/1517/97 z dnia 05.09.1997 r. działki nr 1138/32 stał się jedynie posiadaczem zależnym. Nabywca nie wybudował również budynku gastronomicznego na w/w działce, ale nabył na podstawie umowy kupna-sprzedaży z dnia 31.07.1997 r. zawartej z PSS „Społem” w Zabrzu tylko nakłady na jego budowę.*

- *W dniu 25.05.2001 r. Gmina Miejska Zabrze dokonała bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 802/6 położonej przy ulicy Szczęść Boże 21 w Zabrzu na podstawie aktu notarialnego z dnia 25.05.2001r. Zarząd Miasta podejmując Uchwałę Nr 147/2000 z dnia 27.03.2000 r. zadecydował o sprzedaży przedmiotowej działki gruntu za cenę 44.200 zł oraz o nieodpłatnym przeniesieniu prawa własności zabudowań posadowionych na gruncie, których wartość ustalono w wysokości 188.030 zł.
Podstawowe znaczenie dla bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami miały przesłanki art.231 §1 kodeksu cywilnego wskazanego w/w Uchwale Zarządu Miasta, co oznaczało, że nabywca musi być posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, a ponadto wzniesić na jej powierzchni budynki.
Nabywca nieruchomości nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Nie miał on żadnego tytułu do przedmiotowej nieruchomości, ponieważ w dniu 23.02.1994 r. została pomiędzy nim a PSS „Społem” zawarta w formie aktu notarialnego jedynie przedwstępna umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, natomiast przyrzeczona umowa nie została nigdy zawarta. Z w/w umowy przedwstępnej wynika, że nieruchomość była już wcześniej zabudowana, tak więc nabywca nie wznosił na jej powierzchni znajdującego się tam budynków. Ponadto brak dokumentów potwierdzających o istnieniu prawa wieczystego użytkowania PSS „Społem” do nieruchomości świadczy, że na podstawie zawartej umowy przedwstępnej z Powszechną Spółdzielnią Spożyców „Społem” nabywca nie nabył żadnych praw do nieruchomości, gdyż PSS „Społem” nie miała prawa do takiego rozporządzenia nieruchomością a umowa przyrzeczona nie została nigdy zawarta.*

Odpowiedzialność za powyższe nieprawidłowość ponoszą poszczególni członkowie Zarządu Miasta Zabrze podejmujący Uchwałę Nr 638/2000 z dnia 16.10.2000 r. oraz Uchwałę Nr 147/2000 z dnia 27.03.2000 r. w sprawie bezprzetargowych sprzedaży w/w nieruchomości, a także Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w zakresie nadzoru nad przygotowaniem w/w spraw do podjęcia przez Zarząd Miasta decyzji oraz projektów w/w uchwał i uzasadniania powyższych sprzedaży.

Wniosek nr 1

Dokonywać bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) i art. 231 § 1 kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) tylko na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości w dobrej wierze.

- *W dniu 19.12.2000 r. dokonano sprzedaży nieruchomości zabudowanej złożonej z działki nr 1138/32 i pawilonu gastronomicznego, położonej przy ul. Średniej w Zabrzu; za cenę 21.940 zł, przy czym cena, zgodnie z Uchwałą Nr 638/2000 Zarządu Miasta w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Zabrzu przy ul. Średniej na rzecz ... z dnia 16.10.2000 r. obejmowała jedynie cenę gruntu ustaloną w operacie szacunkowym, który sporządzony został tylko dla gruntu. Natomiast pawilon Zarząd zdecydował przenieść na rzecz nabywcy nieodpłatnie. Jego wartość w/w Uchwale Zarządu została ustalona na podstawie krótkiej informacji sporządzonej przez rzeczoznawcę do spraw budowlanych, a więc bez wyceny rzeczoznawcy majątkowego w formie pisemnej ze wszystkimi wymaganymi prawem elementami.*

- *W dniu 06.04.2001 r. na podstawie aktu notarialnego została sprzedana nieruchomość niezabudowana złożona z działki nr 4860/41 za cenę 400.000 zł. Nabywca nieruchomości został wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego ustnego, zgodnie z protokołem z dnia 10.01.2001 r. Wartość nieruchomości została ustalona przez Zarząd Miasta w Uchwale Nr 606/2000 z dnia 02.10.2000 r. w wysokości 353.410 zł. Nie sporządzono odrębnego operatu szacunkowego dla powyższej nieruchomości, natomiast ustalając cenę Zarząd Miasta posiłkował się operatem szacunkowym z dnia 22.08.2000 r. sporządzonym dla nieruchomości złożonej z działek nr 4857/41, 4859/41, 4860/41 o łącznej powierzchni 4418m² na kwotę 388.784 zł. Stąd przeliczono wartość średnią 1 m² powierzchni mnożąc przez powierzchnię działki nr 4860/41.*
- *Dnia 03.08.2001 r. dokonano na podstawie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości niezabudowanej złożonej z działek nr 5002/41, 5004/41 oraz 5006/41 o łącznej powierzchni 429 m² za cenę 42.750 zł ustaloną przez Zarząd Miasta w Uchwale Nr 271/2000 z dnia 11.06.2001 r. Dla powyższej nieruchomości nie został sporządzony operat szacunkowy, natomiast z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Geodezji wynika, że Zarząd Miasta ustalając jej cenę posiłkował się operatem szacunkowym sporządzonym dla nieruchomości sąsiedniej.*

Odpowiedzialność ponoszą poszczególni członkowie Zarządu Miasta Zabrze podejmujący Uchwałę Nr 638/2000 z dnia 16.10.2000 r. w której ustalono cenę pawilonu gastronomicznego, Uchwałę Nr 606/2000 z dnia 02.10.2000 r. ustalającą wartość działki nr 4860/41, Uchwałę Nr 271/2000 z dnia 11.06.2000 r. ustalającą cenę nieruchomości złożonej z działek nr 5002/41, 5004/41 i 5006/41 oraz Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w zakresie nadzoru nad przygotowaniem materiałów w sprawie i przedstawieniu Zarządowi Miasta projektów uchwał oraz uzasadnień dokonywanych sprzedaży.

Wniosek nr 2

Ustalać przy sprzedaży nieruchomości jej wartości w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w formie pisemnej przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do postanowień art. 7, art. 67 ust. 1 i art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. w Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) oraz § 51, § 52 i § 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27.11.2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2002 r. Nr 230, poz. 1924).

- *Na sprawdzonych w protokole kontroli 33 spraw sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w 31 przypadkach stwierdzono brak protokołów z rokowań, które to protokoły stanowią podstawę do zawarcia umowy.*

Odpowiedzialność za powyższe ponosi Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w zakresie nadzoru nad pracą podległego wydziału, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta w Zabrzu.

Wniosek nr 3

Sporządzać przy sprzedażach nieruchomości w drodze bezprzetargowej protokoły z rokowań, które zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.z z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) stanowią podstawę zawarcia umowy, mając na uwadze art. 28 ust. 2 tej ustawy.

- *W dokumentacji dotyczącej zbywanych w trybie bezprzetargowym nieruchomości brakowało wniosków o nabycie nieruchomości lub protokolarnego przyjęcia ustnych wniosków. Powyższa sytuacja wynikała z braku należytej staranności pracowników merytorycznych wydziału przygotowującego dokumentację jak również brakiem do dnia 06.02.2002 r. powszechnej regulacji prawnej nakładającej obowiązek protokolarnego przyjmowania takiego wniosku. Sytuacja ta uniemożliwiła ustalenie daty złożenia wniosku, osoby wnioskującej, a także uzasadnienia faktycznego złożenia wniosku o zakup nieruchomości w drodze bezprzetargowej.*

Odpowiedzialność za powyższe ponosi Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w Zakresie nadzoru nad pracą wydziału, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta w Zabrzu.

Wniosek nr 4

Sporządzać w przypadku ustnego wniesienia wniosku o nabycie nieruchomości protokoły przyjęcia takich wniosków, stosownie do § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji, przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. z 2002 r. Nr 5, poz. 46).

- *Przy zbywaniu nieruchomości w trybie bezprzetargowym dla potrzeb zagospodarowania nieruchomości przylegającej, jednym z warunków ustawowych jest cecha niezbędności tej nieruchomości dla potrzeb zagospodarowania nieruchomości przylegającej. Jeżeli w dokumentacji spraw opisanych w protokole znajdowały się wnioski o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym powołujące się na w/w okoliczności, to nie zawierały one faktycznego uzasadnienia owej niezbędności. Pomimo że jest to cecha bardzo subiektywna to jednakże do wnioskodawcy należy rola przekonania władz gminy o konieczności nabycia tej nieruchomości. Samo powołanie się we wniosku na podstawę prawną tego nie czyni. Tak pozostawione wnioski nie wyjaśniają sprawy, co może poddawać w wątpliwość zastosowanie trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości. Zarząd Miasta nie miał obowiązku przychylania się do takich wniosków, a pomimo tego dokonywał sprzedaży.*

Odpowiedzialność ponosi Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa z tytułu nadzoru nad pracą podległego wydziału, przygotowaniem i przedstawianiem Zarządowi Miasta dokumentacji poszczególnych spraw oraz projektów uchwał Zarządu Miasta w sprawach sprzedaży wraz z uzasadnieniem.

Wniosek nr 5

Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśniać wnioski o bezprzetargowe nabycie nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przylegającej - zbierając odpowiednie materiały w sprawie, stosownie do § 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji, przyjmowania

i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz.U. z 2002 r. Nr 5, poz. 46). Wyjaśnienie powinno doprowadzić do uzasadnienia niezbędności nabycia nieruchomości przylegającej.

- *Wyrażenie jednoosobowo przez Prezydenta Miasta pismem z dnia 26.03.1998 r. zgody na korzystanie przez STATOIL Polska sp. z o.o. z niezabudowanych działek nr 3185/586 oraz części działki nr 1087/580, bez zawarcia umowy określającej formę korzystania z mienia oraz bez ustalenia jakiegokolwiek odpłatności. Dopiero aktem notarialnym z dnia 18.06.2002 r. przedmiotowa nieruchomość została sprzedana w drodze bezprzetargowej firmie STATOIL za cenę 4.058 zł.*

Odpowiedzialność ponosi ówczesny Prezydent Miasta Zabrze – pan Roman Urbańczyk.

W obecnym stanie prawnym z uwagi na zmianę brzmienia treści art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. w Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Prezydent Miasta jest na podstawie tego przepisu upoważniony do składania jednoosobowo oświadczeń woli w zakresie gospodarowania mieniem gminy.

- *Aktem notarialnym z dnia 29.09.1997 r. warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, działając w imieniu użytkowników wieczystych w/w nieruchomości, sprzedawca zbywa prawo użytkowania wieczystego firmie Gintowt-Spółka Adwokacka za cenę 700.670 zł pod warunkiem, że Miasto Zabrze, nie skorzysta z przysługującego prawa pierwokupu.*

Zastępca Prezydenta Miasta p. Bronisław Hosumbek w piśmie z dnia 13.10.1997 r. nr GR.I/72248/7609/97 skierowanym do kancelarii notarialnej składa jednoosobowo oświadczenie w imieniu Zarządu Miasta o rezygnacji z prawa pierwokupu działek nr 5500/589, 5506/590, 5505/590, 5503/737, 5499/589, 4370/589, 4371/589, 2675/589 o łącznej powierzchni 2.408 m².

Odpowiedzialność ponosi ówczesny Zastępca Prezydenta Miasta – pan Bronisław Hosumbek.

Wniosek nr 6

Przy składaniu oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem gminy przez inne osoby niż Prezydent Miasta, przestrzegać zasad reprezentowania ustalonych przepisem art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

- *W wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie zamieszczano terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu. Osobie takiej przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu wskazanego w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podanych przez właściwy organ do publicznej wiadomości. Ponadto w żadnej sprawie nie udokumentowano zamieszczenia w prasie lokalnej informacji o wywieszeniu takiego wykazu, zgodnie z art. 35 ust. 1 w/w ustawy.*

Odpowiedzialność ponosi ówczesny Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa z tytułu nadzoru nad pracą podległego Wydziału.

Wniosek nr 7

W wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste zamieszczać termin do składania wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. w Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 12 tejże ustawy.

Wniosek nr 8

Podawać do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, informację o wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste mając na uwadze postanowienia art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. w Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

- *W dniu 02.07.2001 r. Zarząd Miasta podjął Uchwałę Nr 388/2001 w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Orłąt Lwowskich, stanowiącej działkę nr 2698/73 o powierzchni 326 m² za cenę 15.510 zł z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przylegającej. W uzasadnieniu do w/w uchwały stwierdzono, że działka została sprzedana na wniosek właściciela nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. Wolności 38, a złożonej z działki nr 2480/25, 2482/74 oraz 2457/283. Z dokumentacji geodezyjnej wynika jednakże, iż przedmiot sprzedaży jest oddzielony od wskazanej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy drogą. Tym samym nie spełnia ona ustawowego warunku nieruchomości przylegającej, a co za tym idzie nie spełnia także przesłanki pozwalającej na bezprzetargowe zbycie nieruchomości wskazanej w uchwale Zarządu Miasta. Sprzedaży dokonano jednak w drodze bezprzetargowej na podstawie aktu notarialnego z dnia 02.10.2001 r.*
- *W dniu 02.09.2002 r. Zarząd Miasta podjął Uchwałę Nr 691/2002 w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej złożonej z działki nr 2828/95 o powierzchni 668 m² za cenę 28.190 zł z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania posiadanej przez nabywającego nieruchomości położonej w Zabrze przy ul. Wolności nr 540 E. Jednym z warunków takiego bezprzetargowego zbycia nieruchomości była cecha przylegania sprzedawanej działki do działki, której warunki miała poprawić. Z mapy sytuacyjnej oraz rejestru gruntów wynika, że przedmiotowa działka przylega do nieruchomości stanowiącej działkę nr 2830/95, której właścicielem, ani też użytkownikiem wieczystym nie jest nabywca, a ponadto stanowi ona drogę. Tak więc sprzedana nieruchomość nie spełniała warunku nieruchomości przylegającej, a tym samym nie spełniała także jednej z przesłanek pozwalającej na bezprzetargowe zbycie nieruchomości. Sprzedaży dokonano jednak w drodze bezprzetargowej na podstawie aktu notarialnego z dnia 15.10.2002 r.*

Odpowiedzialność za powyższą nieprawidłowość ponosi Naczelnik Wydziału Geodezji Józef Gawron, który zatwierdził projekt uchwały Zarządu Miasta jak również uzasadniał dokonany tryb sprzedaży.

Wniosek nr 9

Sprzedawac nieruchomości w drodze bezprzetargowej, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej w sytuacji gdy nieruchomość sprzedawana i nieruchomość, której warunki zagospodarowania mają ulec poprawie są nieruchomościami przylegającymi mając na uwadze treść art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.).

- *Dnia 27.10.2000 r. na podstawie aktu notarialnego dokonana została sprzedaż nieruchomości zabudowanej ozn. nr 1775/49 złożonej z gruntu o powierzchni 1387 m² za cenę 54.900 zł oraz budynku o powierzchni 257,7 m² za cenę 37.900 zł.*

Nabywca zapłacił w dniu 16.10.2000 r. część ceny w kwocie 22.800 zł. W stosunku do pozostałej kwoty złożył promesę gwarancyjną Banku Spółdzielczego w Gliwicach o przyznaniu kredytu w wysokości 70.000 zł, który zostanie wypłacony po podpisaniu przez kredytobiorców umowy o kredyt i po przedłożeniu umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz zawarcia umowy cesji polisy.

Bank wpłacił kwotę 70.000 zł na konto Urzędu Miasta w Zabrze dopiero w dniu 09.11.2000 r. tj. 13 dni po dacie podpisania aktu notarialnego kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ nabywca nieruchomości nie kupował jej na raty, miał obowiązek dokonania pełnej zapłaty najpóźniej w dacie podpisania umowy. Przedstawiciele Zarządu Miasta podpisując akt notarialny sprzedaży nieruchomości nie dopełnili należytej staranności przenosząc własność nieruchomości bez otrzymania za nią zapłaty w pełnej wysokości.

Odpowiedzialność za powyższą nieprawidłowość ponosi Pan Adam Moś – Członek ówczesnego Zarządu Miasta oraz Pani Krystyna Melnarowicz – Kierownik Referatu Obrotu Nieruchomościami tj. osoby podpisujące w imieniu Gminy Miejskiej Zabrze akt notarialny umowy sprzedaży w/w nieruchomości.

Wniosek nr 10

Egzekwować obowiązek nabywców nieruchomości do zapłaty ceny za nieruchomość nabywaną do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność mając na uwadze brzmienie art. 70 ust.1 w związku z ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) zgodnie z którym wierzytelność gminy, jeżeli nie została rozłożona na raty podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

- *W dniu 14.04.1992 r. została zawarta pomiędzy Miastem Zabrze, a trzema osobami fizycznymi umowa najmu obiektu położonego przy ul. Szczęście Ludwika w Zabrze, złożonego z części działki nr 1007/49 stanowiącej 200 m² zabudowanej budynkiem o powierzchni 108 m². Następnie w aneksie do w/w umowy zwiększono powierzchnię parceli do 550 m² i powierzchnię użytkową budynku do 251,60 m².*

W dniu 15.07.1998 r. najemcy złożyli wniosek o nabycie nieruchomości stanowiącej wynajmowaną parcelę. Tymczasem Zarząd Miasta w Uchwale Nr 568/2000 z dnia 11.09.2000 r. zdecydował o sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców nieruchomości stanowiącej działkę nr 1775/49 o powierzchni 1387 m², która to działka powstała po podziale działki nr 1007/49 na podstawie decyzji

nr KERG-589-72/99 Prezydenta Miasta z dnia 18.11.1999 roku oraz budynku o powierzchni użytkowej 257,7 m².

Akt notarialny umowy kupna-sprzedaży został podpisany w dniu 27.10.2000 r. Tym samym najemcom została sprzedana nieruchomość złożona z gruntu, którego powierzchnia przekraczała powierzchnię wynajmowaną o 837 m² oraz powierzchnię budynku większą od wynajmowanego o 6,10 m² tj. powierzchnie nieruchomości, które nabywcy wcześniej nie wynajmowali.

- W dniu 01.04.1995 r. na podstawie umowy nr CRU/531/95 Miasto Zabrze oddało w najem część nieruchomości zabudowanej położonej w Zabrzu przy ul. Szczęście Ludwika, stanowiącej parcelę o powierzchni 492 m² wraz z usadowionym na niej budynkiem o powierzchni 79 m².

Umowa została zawarta na 3 lata. Do w/w umowy zawarto aneks nr 4/98 z dnia 25 marca 1998 r., którym przedłużono obowiązywanie umowy do dnia 31.03.2005 r.

W dniu 17.07.1998 r. do Urzędu Miasta w Zabrzu wpłynął wniosek najemcy o nabycie w trybie bezprzetargowym wynajmowanej nieruchomości.

Na podstawie decyzji nr KERG-589-72/99 Prezydenta Miasta z dnia 18.11.1999 roku działka nr 1007/49 podzielona została na wiele mniejszych w tym na działki nr 1772/49 i 1769/49 o łącznej powierzchni 511 m², zabudowane budynkiem o powierzchni 79 m².

Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr 1772/49, 1769/49 położonej w Zabrzu przy Al. Szczęście Ludwika został sporządzony 21 czerwca 2000 r. W operacji ustalono wartość szacunkową nieruchomości w wysokości 39.700,- zł. w tym 20.600,- zł. to wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej. W/w dwie działki zostały scalone w działkę nr 1807/49 o powierzchni 511 m².

W dniu 28.08.2000 r. Zarząd Miasta podjął uchwałę nr 531/2000 w której postanowiono zbyć w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste nieruchomość zabudowaną stanowiącą działkę nr 1807/49 o pow. 511 m² wycenionej na kwotę 20.600,- zł. oraz sprzedać usytuowany na wyżej opisanej działce obiekt warsztatowo-magazynowy, parterowy o pow. użytkowej 79,6 m² oszacowany na kwotę 19.100,- zł. na rzecz najemcy – osoby fizycznej.

Zgodnie z w/w pkt 3 uchwały nr XLV/523/98 w trybie bezprzetargowym można zbyć nieruchomość dzierżawioną na podstawie umowy dzierżawy zawartej na okres co najmniej 10 lat. Nieruchomość będąca przedmiotem najmu na podstawie w/w umowy posiadała powierzchnie 492 m², co nie jest zgodne z powierzchnią nieruchomości, która następnie była zbyta dzierżawcy bezprzetargowo.

W oświadczeniu złożonym przez Zarząd Miasta Zabrze w dniu 02.10.2000 r. stwierdzono, iż podstawą prawną uchwały w/w jest art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543) oraz pkt 3 uchwały nr XLV/523/98 Rady Miejskiej z dnia 19.01.1998 r. „w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Zabrze oraz zasad ustalania bonifikat od ceny sprzedaży” o treści „Zbywanie nieruchomości dzierżawionych na podstawie umów zawartych co najmniej na okres 10 lat. jeżeli nieruchomości te zostały zabudowane na podstawie zezwoleń na budowę, może nastąpić w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawców tych nieruchomości (...)”. Stwierdzono w tym oświadczeniu także, iż uchwała w/w przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości najemcom i dzierżawcom lokali użytkowych. W treści uchwały brak jest zapisu o pierwszeństwie najemców lokali.

Umowę oddania w użytkowanie wieczyste gruntu oraz sprzedaży budynku zawarto w formie aktu notarialnego z dnia 10.10.2000 r.

- *W dniu 20 maja 1993 r. Gmina Miejska Zabrze zawarła umowę najmu nr CRU/560/93 obiektu położonego przy ul. Szczęście Ludwika 1 stanowiącego parcelę w części działki nr 1007/49 o powierzchni 400 m² zabudowanej budynkiem o pow. 150 m². Umowa została zawarta na 3 lata.
Aneks nr 1/96 do w/w umowy z dnia 20 maja 1993 r. podpisano 21 maja 1996 r. – okres obowiązywania umowy przedłużono do dnia 31 maja 1999 r.
W dniu 18 maja 1999 r. podpisano aneks nr 2/99 do w/w umowy z 20.05.1993 r. który przedłużył obowiązywanie umowy do 31 maja 2003 r.
W dniu 21.07.1998 r. wpłynął do Urzędu Miasta w Zabrzu wniosek od najemcy o treści wyrażającej chęć wykupu nieruchomości stanowiącej parcelę nr 1007/49 w części o pow. gruntu 400 m² zabudowanej budynkiem o pow. 150 m²..
W dniu 11.09.2000 r. Zarząd Miasta podjął uchwałę nr 567/2000 w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr 1777/49 o pow. 888 m², która powstała w wyniku podziału działki nr 1007/49 na podstawie decyzji nr KERG-589-72/99 Prezydenta Miasta z dnia 18.11.1999 roku ;na rzecz najemcy z w/w umowy najmu oraz sprzedać usytuowany na w/w działce budynek o pow. 219 m² na kwotę 44.000,- zł.
Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w Zabrzu przy ul. Al. Szczęście Ludwika o nr 1777/49 o pow. 888 m² sporządzono 11 sierpnia 2000 r. Wartość szacowanej nieruchomości ustalono na kwotę 79.200,- zł. w tym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej wynosiła 35.200,- zł.
W piśmie z dnia 22.09.2000 r. ustalono pierwszą opłatę z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 25 % ceny operatu w kwocie 8.800,- zł.
Zarząd Miasta podał w piśmie z dnia 2.10.2000 r. wskazał, że sprzedaży bezprzetargowej dokonał m.in. na podstawie pkt 3 uchwały nr XLV/523/98 Rady Miasta z dnia 19.01.1998 r. zgodnie którą zbywanie nieruchomości dzierżawionych, jeżeli zostały zbudowane na podstawie zezwoleń w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawców tych nieruchomości - może nastąpić w trybie bezprzetargowym.
Przedmiotem najmu na podstawie umowy w/w była nieruchomość o pow. 400 m² zabudowana budynkiem o pow. 150 m². Tymczasem najemcy zostaje zbyta nieruchomość o powierzchni gruntu o 448 m² większej niż wynajmował oraz budynek o powierzchni o 69 m² większej niż wynajmował. W opisywanym piśmie stwierdzono, że w/w uchwała RM przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości najemcom i dzierżawcom lokali użytkowych. Brak jest w w/w uchwale zapisu o takiej treści.
Umowę oddania w użytkowanie wieczyste gruntu oraz sprzedaży budynku zawarto w formie aktu notarialnego z dnia 10.10.2000 r.*
- *W dniu 29.07.1998 r. Gmina Miejska Zabrze oddała w najem na podstawie umowy nr CRU/959/98 część nieruchomości zabudowanej, położonej w Zabrzu przy ul. Szczęście Ludwika na którą składała się parcela o powierzchni 1.911 m² stanowiąca część działki nr 1007/49 oraz usytuowany na niej budynek o powierzchni 644 m².
Podział działki nr 1007/49 nastąpił na podstawie decyzji nr KERG-589-72/99 Prezydenta Miasta z dnia 18.11.1999 r. W wyniku tego podziału zostaje wyodrębniona m.in. działka nr 1768/49 o powierzchni 2.933 m²
Wartość została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 186.900 zł z czego 117.000 zł przypada na prawo własności nieruchomości gruntowej.
Zarząd Miasta w uchwale Nr 450/2000 z dnia 03.07.2000 roku podjął decyzję o zbyciu w drodze bezprzetargowej w użytkowanie wieczyste wyżej wymienioną nieruchomość zabudowaną na rzecz najemcy.*

Za podstawę podjęcia przedmiotowej uchwały podaje się m.in. art. 11, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wykonanie pkt 3 i 5 uchwały Rady Miejskiej Nr XLV/524/98 z dnia 19.01.1998 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, a także domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Zabrze oraz zasad udzielania bonifikat od ceny ich sprzedaży.

W uzasadnieniu do projektu powyższej Uchwały Zarządu Nr 450/2000 podpisanym przez Naczelnika WGGGiR pana Józefa Gawrona podane zostało, iż przedmiotowa nieruchomość zbywana najemcy była użytkowana na podstawie umowy najmu z dnia 29.07.1998 roku nr CRU/959/98 i najemca wystąpił wnioskiem o nabycie nieruchomości. Tymczasem na podstawie w/w umowy najemca wynajmował grunt o powierzchni o 1.022 m² mniejszy niż został mu zbyty oraz budynek o powierzchni o 184 m² większy od sprzedanego.

Nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę nr 1768/49 została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie aktu notarialnego z dnia 24.10.2000 roku.

Odpowiedzialność za powyższą nieprawidłowość ponosi Naczelnik Wydziału Geodezji – Pan Józef Gawron, który zatwierdzał i przedstawiał Zarządowi Miasta dokumentację przygotowującą sprzedaż nieruchomości oraz przygotowywał uzasadnienie takich sprzedaży.

Wniosek nr 11

Zbywać na rzecz podmiotów dzierżawiących w drodze bezprzetargowej nieruchomości o powierzchni wynikającej z umowy dzierżawy zawartej z tymi podmiotami mając na uwadze art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543) oraz pkt 3 uchwały nr XLV/523/98 Rady Miejskiej z dnia 19.01.1998 r. „w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Zabrze oraz zasad ustalania bonifikat od ceny sprzedaży”.

- *Zarząd Miasta w Uchwale Nr 399/2001 z dnia 10.07.2002 roku podjął decyzję o zbyciu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej nieruchomości złożonej z działek nr 1943/49, 1944/49 oraz 1945/49 o łącznej powierzchni 1.282 m², położonych w Zabrzu przy ul. Moniuszki na rzecz „DEVELOPER i RECYKLING” sp. z o.o. w Zabrzu z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, za cenę 40.270 zł, ustalając pierwszą opłatę roczną w wysokości 10.068 zł(25% ceny gruntu) oraz opłaty roczne w wysokości 403 zł.*

Powyższe trzy działki powstały w wyniku podziału działki nr 1809/49 o powierzchni 1.282 m² dokonanej na podstawie decyzji nr KERG 589-17/2001 z dnia 12.03.2001 roku Prezydenta Miasta podpisanej z upoważnienia przez Naczelnika WGGGiR.

Dla powyższej nieruchomości zostały sporządzone trzy operaty szacunkowe. Pierwszy opracowany dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 1809/49 (przed podziałem na trzy w/w przedmiotowe działki) o powierzchni 1.282 m kw na dzień 20/27.12.2000 roku. Wg tej wyceny wartość nieruchomości wynosi 41.800 zł.

Drugi operat szacunkowy opracowany dla nieruchomości obejmującej trzy działki: 1943/49, 1944/49 oraz 1945/49 o łącznej powierzchni 1.282 m kw.(już po podziale działki nr 1809/49), na dzień 18.05.2001 roku. Wg tej wyceny wartość nieruchomości (całej) została ustalona w wysokości 56.510 zł.

Trzeci operat szacunkowy sporządzony dla nieruchomości obejmującej działki nr 1943/49, 1944/49 oraz 1945/49 o powierzchni łącznie 1.282 m kw, także na dzień 18.05.2001 r. Wg tej wyceny wartość nieruchomości została ustalona w wysokości 40.270 zł.

Wartość wg ostatniej wyceny została przyjęta w/w Uchwale Zarządu. Pomimo istotnych rozbieżności w/w trzech opiniach rzeczoznawców majątkowych Zarząd Miasta nie zwrócił się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu zasięgnięcia oceny prawidłowości wykonania powyższych wycen i przyjął najniższą z nich.

W uzasadnieniu dołączonym do projektu uchwały podpisanym przez Naczelnika WGGGiR podano, iż przedmiotowa, zbywana nieruchomość posiada kształt wydłużonego trójkąta, podzielona jest na trzy działki, które same nie mogą stanowić oddzielnych działek budowlanych ze względu na brak drogi dojazdowej i niefunkcjonalny kształt, a połączenie nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu wnioskodawcy z nieruchomością gminy pozwoli na ukształtowanie normatywnych działek budowlanych oraz że podjęcie takiej uchwały jest uzasadnione celem umożliwienia inwestorowi kompleksowej realizacji osiedla mieszkaniowego.

Odpowiedzialność za nieprawidłowość ponoszą Członkowie Zarządu podejmujący Uchwałę Nr 399/2001 z dnia 10.07.2001 r. w sprawie sprzedaży w drodze przetargowej w/w nieruchomości oraz Naczelnik ówczesnego Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa z tytułu nadzoru nad pracą podległego wydziału, zatwierdzenia i przedstawienia projektu uchwały dla Zarządu Miasta oraz sporządzenie uzasadnienia sprzedaży.

Wniosek nr 12

W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, zasięgać oceny prawidłowości tych wycen w organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, stosownie do art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. w Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

Stosownie do treści art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (t.j. w Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.), sprawozdanie o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych należy przedłożyć Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Katowicach, **w terminie 30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do wniosków pokontrolnych zawartych w niniejszym wystąpieniu przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń **w zakresie wymienionym w art. 9 ust. 4 ustawy** z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych. Zastrzeżenia można wносить do **Kolegium** tutejszej Izby, **w terminie 14 dni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.