



**Prezes
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Szczecinie**

p. Sekretarz
Jus

20.07.2011
J. Ociepa
Jus
Szczecin, dnia 14 lipca 2011 roku



WK-0913-1027/34/D/2011

**Szanowna Pani
Monika Kuźmińska
Burmistrz Węgorzyna**

Uprzejmie informuję Szanowną Panią Burmistrz, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie, działając na podstawie art. 5 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła w okresie od 8 do 16 czerwca 2011 roku kontrolę doraźną gospodarki finansowej Gminy Węgorzyno w zakresie zgodności z prawem sprzedaży działki w Węgorzynie nr 1251/8.

Protokół został podpisany przez Panią Burmistrz w dniu 16 czerwca 2011 roku.

Z ustaleń zawartych w protokole kontroli wynika, że przy sprzedaży działki w Węgorzynie nr 1251/8 miały miejsce następujące nieprawidłowości i uchybienia:

1. Sporządzając wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i wywieszając go w siedzibie urzędu na okres co najmniej 21 dni (od 21 sierpnia do 3 października 2007 roku), Burmistrz Węgorzyna nie podał do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu tego wykazu w prasie lokalnej a także nie zamieścił jej na stronach internetowych urzędu, czym naruszone przepisy art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), za co odpowiedzialność ponosi Kierownik Wydziału Nieruchomości oraz Burmistrz Gminy – str. 3 protokołu kontroli.
2. W ogłoszeniu o przetargu cena wywoławcza nieruchomości została określona w kwocie wyższej o 550 zł (92.980 zł) od ceny wywoławczej

określonej w wykazie (92.430 zł) powodując, iż informacja o cenie była niezgodna z wykazem nieruchomości, czym naruszono przepisy art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za co odpowiedzialność ponosi Kierownik Wydziału Nieruchomości oraz Burmistrz Gminy – str. 4 protokołu kontroli.

3. Do ustalenia wysokości wadium została przyjęta cena wywoławcza nieruchomości określona w ogłoszeniu o przetargu w wysokości 113.435,60 zł (brutto) zamiast w wysokości 92.980 zł (netto) powodując ustalenie należnego wadium w kwocie 22.687,12 zł (20%) zamiast do wysokości kwoty 15.596 zł (20%), czym naruszono § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.), za co odpowiedzialność ponosi Kierownik Wydziału Nieruchomości i Burmistrz Gminy – str. 4 protokołu kontroli.
4. Nie zamieszczono ogłoszenia o przetargu dla nieruchomości o cenie wywoławczej w wysokości 92.980 zł organizowanego w dniu 2 listopada 2007 roku w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000 euro, czym naruszono § 6 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów, za co odpowiedzialność ponosi Kierownik Wydziału Nieruchomościami oraz Burmistrz Gminy – str. 4-5 protokołu kontroli.
5. Ogłoszony na dzień 2 listopada 2007 roku przetarg na sprzedaż nieruchomości został odwołany z powodów zbyt ogólnego opisu danej nieruchomości. Organizując ponowny przetarg na sprzedaż nieruchomości na dzień 5 grudnia 2007 roku Burmistrz w ogłoszeniu o przetargu zamieściła dodatkowe zapisy opisujące między innymi sposób zagospodarowania nieruchomości, tj.
 - a) „Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-klatkowego, o czterech kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe na cele mieszkalne) wraz z infrastrukturą techniczną. Nie dopuszcza się usług w parterze budynku”,
 - b) „Nabywca nieruchomości zobowiązuje się rozpocząć budowę w ciągu 12 miesięcy i uzyskać pozwolenie na użytkowanie w ciągu 36 miesięcy. Oba te terminy biegną od dnia zawarcia umowy notarialnej. Za rozpoczęcie budowy uważa się wykonanie fundamentów budynku na podstawie projektu wykonawczego”,

- c) „W przypadku nie dotrzymania przynajmniej jednego z ww. terminów Gmina Węgorzyno naliczy, a Kupujący zapłaci karę umowną w wysokości 114.000 zł.”

Powyższe ograniczenia zostały wprowadzone jednoosobowo przez organizatora przetargu a określenie warunku niedopuszczającego usług w parterze budynku było niezgodne z zapisami przyjętego uchwałą Nr XXXIX/422/2002 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 21 czerwca 2002 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Węgorzyno, który zakładał kierunki rozwoju jako strefa rozwoju miejskiej zabudowy mieszkalnej o funkcjach mieszanych. Powoływanie się na zbyt ogólny zapis dotyczący opisu sprzedawanej nieruchomości nie mogło stanowić ważnego powodu przy odwołaniu przetargu, tym bardziej iż warunek uczestnictwa w przetargu organizowanego na dzień 2 listopada 2007 roku (wpłata wadium) został spełniony przez jednego z oferentów (F.H.U. „TRÓJKA” Stanisław Turek), który dokonał wpłaty wadium w określonym terminie (29 października 2007 roku). Odwołanie przetargu bez wskazania ważnych powodów jego odwołania, naruszało przepisy art. 38 ust. 4 ustawy o gospodarce, za co odpowiedzialność ponosi Burmistrz Gminy – str. 5-7 protokołu kontroli.

6. W wyniku odwołania przetargu zaplanowanego na dzień 2 listopada 2007 roku i rozstrzygnięcia przetargu zorganizowanego w dniu 5 grudnia 2007 roku nabywcą nieruchomości została Spółka PBO-GRINBUD Sp. z o. o. z siedzibą w Nowogardzie, z którą została zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnym Repertorium A numer 10982/2007 w dniu 27 grudnia 2007 roku, zgodnie z protokołem przetargu spisany w dniu 5 grudnia 2007 roku (znak sprawy nr WNRiOŚ.OA.7229-31/07). Na skutek składanych wniosków przez przedstawicieli Spółki z prośbą o zmianę warunków umowy wynikających z w/w aktu notarialnego, Burmistrz jednoosobowo dokonywała zmian terminów rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o czterech kondygnacjach wraz z infrastrukturą techniczną (do dnia 27 grudnia 2008 roku) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (do dnia 27 grudnia 2010 roku), i tak:
- a) na wniosek z dnia 15 grudnia 2008 roku uzupełniony pismem z dnia 9 stycznia dokonano zmiany pierwotnego terminu rozpoczęcia robót na dzień 30 kwietnia 2009 roku, spisując ją w protokole w dniu 15 stycznia 2009 roku (znak sprawy WNRiOŚ.CKM.72201-36/08) a następnie wprowadzając do aktu notarialnego Repertorium A numer 1196/2009 z dnia 27 lutego 2009 roku.
 - b) na wniosek z dnia 12 lipca 2010 roku dokonano zmiany terminu zakończenia robót na dzień 31 lipca 2011 roku oraz dokonano zmiany zapisu dotyczącego ilości kondygnacji nadziemnych z czterech kondygnacji na trzy kondygnacje, spisując je w protokole w dniu 16

lipca 2010 roku (znak sprawy WNRiOŚ.CKM.72201-36/08) a następnie wprowadzając do aktu notarialnego Repertorium A numer 3875/2010 z dnia 22 lipca 2010 roku.

Dodatkowo Porozumieniem zawartym w dniu 10 września 2010 roku z przedstawicielami Spółki PBP-GRINBUD Spółka z o. o. z siedzibą w Nowogardzie, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, Burmistrz w § 2 wyraziła zgodę na kolejną zmianę terminu przekazania do użytkowania budynku mieszkalnego położonego przy ul. Grunwaldzkiej 22 na działce nr 1251/8 o pow. 0,2882 ha położonej w obrębie 1 miasta Węgorzyno ustalając termin na dzień 30 września 2011 roku, rezygnując jednocześnie z konsekwencji prawnych i finansowych dotyczących naliczania kar w wysokości 114.000 zł w wyniku nie dotrzymania terminu zakończenia robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

Wprowadzenie powyższych zmian do umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 10982/2007 z dnia 27 grudnia 2007 roku oraz do protokołu z przeprowadzonego przetargu, naruszało § 10 ust. 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, za co odpowiedzialność ponosi Burmistrz Gminy – str. 8-11 protokołu kontroli.

Ponadto na podstawie okazanych innych dokumentów organizując przetarg na sprzedaż nieruchomości na dzień 2 listopada 2007 roku Spółka PBO-GRINBUD Sp. z o. o. nie dysponując jeszcze przedmiotową nieruchomością zamieściła w dniu 23 października 2007 roku w Tygodniku Łobeskim informację o przystąpieniu do budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Węgorzynie przy ul. Grunwaldzkiej (działka 1251/8, obręb1) i o zgłaszaniu się osób zainteresowanych kupnem lokali mieszkalnych na zebranie informacyjne organizowane w siedzibie Urzędu Miejskiego w Węgorzynie w dniu 24 października 2007 roku o godz. 18⁰⁰. Dodatkową informację o przystąpieniu do realizacji inwestycji zamieszczono na stronach internetowych Urzędu Gminy (z dnia 17 września 2007 roku). Na zebraniu przedstawiciele Spółki przedstawili koncepcje projektowe budynku mieszkalnego wraz z projektem oraz umowami przedwstępnymi.

W celu usunięcia potwierdzonych nieprawidłowości niezbędne jest podjęcie działań zmierzających do prawidłowego przestrzegania zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktów wykonawczych do ustawy w zakresie:

1. Podawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych urzędu.

2. Określania w ogłoszeniu o przetargu ceny wywoławczej wynikającej z wcześniej sporządzonego wykazu nieruchomości.
3. ustalania wadium do wysokości 20% ceny wywoławczej.
4. Zamieszczania ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości w prasie o zasięgu powiatu, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, której wartość przekracza równowartość 10.000 euro.
5. Odwoływania zaplanowanych przetargów jedynie w sytuacji ważnych powodów.

Przeprowadzone czynności kontrolne oraz analiza okazanych dokumentów wskazały, iż przy sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości w Węgorzynie na działce nr 1251/8 wystąpiły liczne nieprawidłowości i uchybienia, mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia przetargu.

Wyrażam przekonanie, że przeprowadzone czynności kontrolne oraz powyższe wnioski będą szczegółowo przeanalizowane a nieprawidłowości i uchybienia w przyszłości nie będą miały miejsca.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Kolegium Izby, za moim pośrednictwem, zastrzeżeń do wniosków pokontrolnych dotyczących zarzutów naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie w niniejszym wystąpieniu w terminie 14 dni od daty otrzymania tego wystąpienia.

Stosownie do przepisów art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych byłbym wdzięczny za powiadomienie mnie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma o sposobie wykonania zaleceń lub przyczynach ich niewykonania.

Z parawan
PREZES
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Szczecinie
mgr Józef Ciołdarczyk

Do wiadomości:
Szanowny Pan
Jan Mazuro
Przewodniczący Rady Miejskiej w Węgorzynie