

BRM 2007.12.09
M

PROTOKÓŁ KONTROLI

przeprowadzonej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz przy ul. Batorego 6, którego Naczelnikiem jest Pani Elżbieta Sokołowska, rozpoczętej 04 czerwca 2007r. a zakończonej 26 listopada 2007 roku, przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Racibórz w składzie

Szczygielski Wiesław	przewodniczący
Klimaszewska Krystyna	członek komisji
Kusy Tomasz	członek komisji
Myśliwy Krzysztof	z-ca przewodn.
Urbas Grzegorz	członek komisji

na podstawie planu pracy Komisji na 2007 rok, zaakceptowanego przez Radę Miasta Racibórz. Komisja sprawdzała dokumenty z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz korzystania z prawa pierwokupu, sprzedaży działek w trybie przetargowym, sprzedaży nieruchomości zabudowanych, przetargów na lokale użytkowe i mieszkalne, w latach 2002-2007.

Komisja stwierdziła, iż kontrolowana dokumentacja w zakresie sprzedaży lokali prowadzona jest niestaranie, mało czytelnie np.

- w rejestrach znajdują się skreślenia bez parafowań,
- pozostawione są wolne miejsca np.:
rok 2005 (sprzedaż lokali mieszkalnych) pozycja 2,9, 11,
rok 2006 (sprzedaż lokali użytkowych) pozycja 6, 1,
rok 2004 (sprzedaż lokali użytkowych) pozycja 6,
- brak załączników do protokołów np.:
ul. Brzozowa, Nr sprawy 72241 – 21/ 93-03,
- niezrozumiałe dokumenty np.
Sprawa GN XVII 71449 – 1/ 2004, pierwsza strona pochodzi ze sprawy MODX 7413/330/2006 oraz sprawy z mapki poglądowej, z której wynika, iż powierzchnia przedmiotowego lokalu wynosi 17,0 m2, a powierzchnia odnotowana w akcie notarialnym wynosi 12,10 m2.

Komisja skontrolowała jedynie wykonanie prawa pierwokupu w przypadku działek oznaczonych ewidencyjnie nr 134,129,133, 601/132, 727/204 130, oraz 128 położonych przy ulicy Lipowej – Opawskiej dla których Prezydent Miasta wydał stosowne zarządzenia o rezygnacji z prawa pierwokupu lub w sposób milczący zrezygnował z prawa pierwokupu:

Działka nr 134 – zarządzenie Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 16 marca 2006 roku –
powierzchnia 789 m2 cena 170.000 zł,- (215 zł/ m2)

Działka Nr 129 i 133 Zarządzenie Prezydenta Miasta z dnia 26 lipca 2004 roku,
powierzchnia 1726m2, cena 320.000 zł,- (185,39 zł,-/ m2).

Działka Nr 601/132, 727/204, 130 – milcząca rezygnacja w 2005 roku ,
powierzchnia 1798 m2, cena 378.200 zł,- (210,34 zł,- m2).

Działka Nr 128, Zarządzenie Prezydenta Miasta z 2002 roku, (cena średnia do działki Nr 129, 201 zł,- / m2)

We wszystkich powyższych przypadkach zrezygnowano z prawa pierwokupu uzasadniając to tym, iż powyższe ceny odpowiadały trendom rynkowym, co zdaniem komisji było wątpliwe zważywszy na ceny transakcji w tej samej jednostce strukturalnej (śródmieście).

Warto tutaj zauważyć dysproporcje związane z ceną za m2 w odniesieniu do upływu czasu (vide; działka Nr 128, a działki Nr 129 i 133) zwłaszcza, że ceny te rosły wraz z upływem czasu, a ich wzrost był przewidywalny w związku z naszą akcesją do Unii Europejskiej. Za przykład tych dysproporcji w jednostce strukturalnej śródmieście można podać ceny transakcji w analogicznym okresie:

03.08.2005r., ul. Młyńska 357 zł,- /m2

09.11.2005r., ul. Mickiewicza 501 zł,-/ m2

13.12. 2005r., ul. Podwale – Mickiewicza 455 zł,-

27.10.2006r., ul. Mickiewicza – Młyńska 3013,83 zł,- / m2 netto

22.02.2006r., ul. Opawska-Waryńskiego 476 zł,- / m2

Biorąc pod uwagę te wszystkie okoliczności związane ze sprzedażą przedmiotowych działek (cena sprzedaży, akcesja do Unii Europejskiej oraz podobne transakcje) a także ostateczną cenę ich zbycia w 2007 roku (694,53 zł,- / m2) Komisja Rewizyjna stwierdza, że nie skorzystanie z prawa pierwokupu przedmiotowych działek jest wątpliwe z punktu widzenia kryterium celowości i gospodarności biorąc pod uwagę to, iż Gmina Racibórz mogłaby uzyskać, ze sprzedaży tych działek istotny dla budżetu miasta dochód.

WNIOSKI

Komisja wnioskuję aby dokumentację dotyczącą sprzedaży lokali prowadzić w sposób staranny, bez nadmiernych skreśleń i poprawek (ewentualne poprawki należy skreślać w sposób pozwalający na ich odczytanie i zaparafować); w rejestrach nie pozostawiać wolnych miejsc (bo sugeruje to ich uzupełnianie w późniejszym czasie).

Komisji nie udało się dokonać kontroli działalności prezydenta w zakresie nie skorzystania z prawa pierwokupu pod względem celowości i gospodarności z wyjątkiem jednego wyżej opisanego przypadku, ponieważ Gmina Racibórz nie posiada map zawierających oznaczenia własności nieruchomości z podziałem na tereny gminne oraz będące własnością innych podmiotów. Brak wiedzy na temat gminnego zasobu nieruchomości nie pozwolił Komisji skontrolować gospodarowanie tym zasobem, z uwagi na kryterium celowości i gospodarności wyrażone w § 86 Statutu Miasta Racibórz.

Komisja sugeruje sporządzenie map gminnego zasobu nieruchomości, dostępnej dla wszystkich wydziałów urzędu, radnych i innych osób zainteresowanych. Umożliwiłoby to właściwe gospodarowanie tym zasobem.

Protokół pokontrolny sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje kierownik jednostki kontrolowanej..

Pouczono kierownika jednostki kontrolowanej, że w przypadku odmowy podpisania protokołu jest zobowiązany do złożenia w terminie 3 dni od daty odmowy pisemnego wyjaśnienia jej przyczyny. Jak również o tym, że kierownik jednostki kontrolowanej ma możliwości zgłoszenia w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu pisemnych uwag, do zawartych ustaleń w protokole.

Protokół zawiera 2 strony.

Racibórz, dnia 26 listopada 2007 roku.

Podpisy członków komisji:

Szczygielski Wiesław przewodniczący komisji

Klimaszewska Krystyna członek komisji

Kusy Tomasz członek komisji

Myśliwy Krzysztof z-ca przewodn.

Urbas Grzegorz członek komisji

Data i podpis kierownika jednostki kontrolowanej.

26.11.2007r. 

