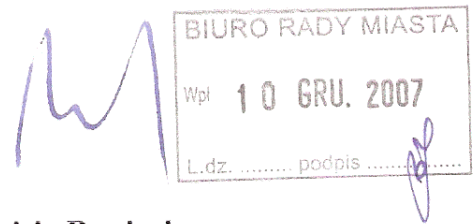




**PREZYDENT MIASTA
RACIBÓRZ**
ul. Stefana Batorego 6,
47-400 Racibórz

BRM-006J/4/10/2007

Racibórz, 03.12.2007r.



GN.II.0913-3/07

**Komisja Rewizyjna
w miejscu**

Dotyczy: protokołu z kontroli z dnia 26 listopada 2007r.

Po zapoznaniu się z treścią protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 26 listopada 2007r., sporządzonego po przeprowadzeniu kontroli w Urzędzie Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami rozpoczętej w dniu 04 czerwca 2007r. a zakończonej 26 listopada 2007r. niniejszym wnoszę następujące uwagi i wyjaśnienia:

1. Odnośnie zarzutów dot. prowadzonej dokumentacji w zakresie sprzedaży lokali wyjaśniam:
 - a) postępowanie w sprawach dotyczących zbywania lokali, na stanowisku ds. sprzedaży, kończy się z chwilą zawarcia aktu notarialnego. Następnie cała dokumentacja (teczka zawierająca akta sprawy) przekazywana zostaje na stanowisko ds. naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności lokalu, gdzie teczka „otrzymuje” nowy numer, zgodnie z prowadzonym systemem numeracji spraw. Na stanowisku tym kompletowane są dalsze dokumenty, ale już nie dotyczące procedury sprzedaży (gdyż ta została zakończona), lecz ustanowionego prawa odrębnej własności lokalu. Są to między innymi: zawiadomienie o wpisie prawa własności i założeniu księgi wieczystej oraz zawiadomienie o zmianie w ewidencji gruntów i budynków w danej jednostce rejestrowej. Ten ostatni dokument wychodzący z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, oznaczony sygnaturą Nr MOD.X.7413/330/06 znajduje się (wpięty chronologicznie jako ostatni) w kontrolowanej tezcze, dotyczącej bezprzetargowej sprzedaży części nieruchomości lokalowej na uzupełnienie wyodrębnionego lokalu użytkowego położonego przy ul. Rynek nr 10;
 - b) skreślenia oznaczeń zamieszczonych na tytułowej stronie teczki, wynikają z konieczności rejestrowania bieżących informacji związanych na ogół ze zmianą spowodowaną dalszym obrotem jakiemu poddawany jest lokal na wtórnym rynku nieruchomości. Przekreślone, ale wciąż czytelne informacje są źródłem danych obrazujących „historię lokalu”, wykorzystywanych dla celów naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Jednakże przyjmuję uwagę do realizacji, tym samym zobowiązałem wydział merytoryczny, aby każde skreślenie i poprawka opatrywane były datą i parafką osoby która tej poprawki dokonała;
 - c) w kwestii powierzchni części nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem sprzedaży na uzupełnienie wyodrębnionego lokalu położonego przy ul. Rynek 10 wyjaśniam, iż pow.17,0m² figurująca na rzucie projektu przebudowy lokalu, zgodnie z opisem rysunku dotyczy „planowanej zmiany”. Po

dokonaniu fizycznej przebudowy pomieszczenia, faktyczna powierzchnia wyniosła 12, 10 m², co wynika z dokumentacji otrzymanej z MZB i taka też powierzchnia objęta została sprzedażą;

- d) odnosząc się do zastrzeżeń dotyczących prowadzenia rejestrów, pragnę zwrócić uwagę, iż rejestr jest wewnętrznym dokumentem, prowadzonym na danym stanowisku dla celów ewidencjonowania zawieranych transakcji. Informacje znajdujące się w rejestrach, komasowane są wyłącznie dla potrzeb zestawienia zawieranych transakcji w celu wykorzystania do sprawozdawczości.

Ponadto wyjaśniam, iż pozostawione „wolne miejsca” lub „uzupełnianie danych rejestru w późniejszym terminie” wynikają z faktu, iż w chwili rejestrowania danego wpisu, (co następuje w dniu zawarcia aktu notarialnego) stanowisko ds. sprzedaży nie jest w posiadaniu wypisu danego aktu notarialnego (nie zna więc nr repertorium), który trafia na stanowisko po zarejestrowaniu w programie do obsługi korespondencji urzędu (Docman). Stąd wpisy w terminach późniejszych (z reguły innym długopisem) i stąd również biorą się sporadyczne braki w uzupełnieniu rejestrów. Powyższe nie wynika z chęci zamieszczenia jakichkolwiek nieprawdziwych informacji, lecz jest następstwem ciągłego uzupełniania wpisów w miarę napływu dokumentów.

Przyjmuję do wiadomości wątpliwości Komisji i Wydział merytoryczny wraz z Wydziałem Organizacyjnym proponują usprawnienie prowadzenia rejestrów.

2. Komisja w sporządzonym protokole zawarła wątpliwości w zakresie rezygnacji z prawa pierwokupu nieruchomości przy ul. Opawskiej – Lipowej, obejmującej 4 transakcje zawarte w latach 2002 – 2006 (1 w 2002, 2 w 2004 i 1 w 2006).

Gmina sukcesywnie rezygnowała z prawa pierwokupu, albowiem ceny 1m² oscylowały wokół cen osiąganych na wolnym rynku. Jednocześnie pragnę podkreślić, iż obowiązujące przepisy prawa wprowadzie dają gminie uprawnienie do korzystania z prawa pierwokupu, jednakże gmina jako organ władzy publicznej nie może ich nadużywać w kontekście zasad współżycia społecznego. Oznacza to, że Gmina swoim działaniem nie może niweczyć planów gospodarczych nabywców nieruchomości poprzez władcze włączanie się jako strona transakcji. Intencją zamieszczenia przepisów o pierwokupie gminy, jak podają znawcy przedmiotu, jest minimalizowanie działań spekulacyjnych jak również możliwość nabywania nieruchomości niezbędnych na cele publiczne.

Obecnie zasady rezygnacji z prawa pierwokupu skodyfikowano w stosownym zarządzeniu organu wykonawczego gminy.

Gmina na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości lokalnych poprzez bieżące przeglądanie aktów notarialnych przeprowadzonych na terenie Raciborza transakcji, których przesyłanie do Gminy jest obowiązkiem notariuszy.

3. Nie jest jasny zarzut podniesiony w protokole, dotyczący braku map zawierających oznaczenie własności nieruchomości z podziałem na tereny gminne i innych podmiotów. Gmina prowadzi operat ewidencji gruntów składający się z części mapowej i opisowej. Miasto podzielone jest na szereg obrębów geodezyjnych, które pokryte są odpowiednio ponumerowanymi kartami mapy, na których z kolei wskazane są numery ewidencyjne działek. Gmina Racibórz od kilku lat tworzy informatyczną bazę ewidencji gruntów, gruntów. Ponad 70% tej bazy jest już udostępniona do wykorzystania.

W takim systemie prowadzona jest ewidencja gruntów w całym kraju. Nie można stworzyć jednej planszy, na której można by zamieścić cały obszar miasta z podziałem na działki ewidencyjne wraz ze wskazaniem własności. Ze względu na potrzebę

zastosowania bardzo wysokiej skali byłaby ona nieczytelna. Dlatego też do celów poglądowych tworzy się plansze tzw. plany miasta na których uwidocznione są ulice i najważniejsze znaki topograficzne.

W trakcie kontroli wyjaśniono tę kwestię i jednocześnie zgłoszono gotowość bieżącego dostarczania niezbędnych informacji geodezyjnych na każde żądania komisji.

Komisja nie zgłaszała potrzeb w tym zakresie.

PREZYDENT MIASTA
m.
Mirosław Lenk