

Kołobrzeg, dnia 2 lutego 2011r.

BRM.0012.1.5.2011.I

Sprawozdanie

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg – zbycie nieruchomości w 2010r

Kontrolę przeprowadził **Zespół Kontrolny**, w składzie:

1. Jacek Woźniak – kierownik zespołu kontrolnego;
2. Artur Dąbkowski – członek zespołu kontrolnego;

na podstawie Upoważnienia z dnia 4 stycznia 2011r wydanego przez Przewodniczącego Rady Miasta Kołobrzeg (BRM – 0063 – 1.I – 1/11), w terminie od 10 do 24 stycznia 2011r.

W trakcie kontroli wyjaśnień udzielały: Ewa Pyjek – inspektor ds. sprzedaży i promocji nieruchomości oraz Wanda Kot – inspektor ds. sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym oraz Ewa Pełechata – Sekretarz Miasta.

W Urzędzie Miasta funkcjonuje Komisja Przetargowa, powołana Zarządzeniem Nr 10/10 Prezydenta Miasta z dnia 22.01.2010r, zmieniająca wcześniejsze Zarządzenie Nr 54/09 z dnia 28.04.2009r. Zarządzenie to określa zasady przeprowadzania przetargów i wyznaczania składów Komisji przetargowych. W trakcie roku skład osobowy Komisji Przetargowej wskazany w Zarządzeniu Nr 10/10 uszczuplił się (o jedną osobę - emerytura), co nie miało negatywnego wpływu na jej prace, a składy komisji do poszczególnych postępowań przetargowych (w tym rokowań), wyznaczone były bez zakłóceń. W trakcie trwania kontroli Prezydent Miasta Kołobrzeg wydał kolejne Zarządzenie (Zarządzenie nr 12/11 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 24.01.2011 roku.), w którym dokonał zmian w składzie i działaniu Komisji Przetargowej. Zmiany te Komisja Rewizyjna ocenia pozytywnie, jako wychodzące naprzeciw wnioskowi, zgłaszanemu przez kontrolujących w trakcie kontroli.

Komisja Rewizyjna zapoznała się z planem sprzedaży na rok 2010, opracowanym przez Wydział GN 13 listopada 2009r. Mając na względzie, że w 2010r prowadzono postępowania z lat wcześniejszych (rynek obrotu nieruchomościami jest wyjątkowo podatny na negatywne oddziaływanie czynników zewnętrznych), Komisja Rewizyjna pozytywnie ocenia widoczne tendencje do wstrzeźliwości w przeznaczaniu nieruchomości gminnych do sprzedaży (np. w sprawie dot. sprzedaży dz. 4/11 o pow. 0,1143 ha i dz. 4/13 o pow. 0,2492 ha położonych w Kołobrzegu u zbiegu ul. Solnej i Zygmuntońskiej), w szczególności gdy przeciwko sprzedaży nieruchomości przemawiają inne obiektywne czynniki (walory kulturowe, środowiskowe, uzdrowiskowe). Nie mniej jednak, zdaniem Komisji Rewizyjnej, plan sprzedaży

nieruchomości gminnych nie powinien mieć charakteru luźnego dokumentu tabelarycznego autorstwa Wydziału GN, ale formę Wieloletniego Planu Sprzedaży, mającego charakter perspektywiczny, uwzględniającego trwające prace dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego, przyjmowanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta, po uzyskaniu opinii właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta i ewentualnie opinii merytorycznych Komisji Rady Miasta.

W Wydziale GN prowadzony jest oddzielnie rejestr umów sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym oraz rejestr sprzedaży, określający sprzedaż w trybie bezprzetargowym terenów przyległych, na podstawie art. 151 kc, w trybie art. 37 ust. 3 uogn, własność na rzecz użytkowników wieczystych, na podstawie art. 211 uogn – roszczenia, stanowiące informację o faktycznej sprzedaży za każdy kolejny rok. W roku 2010 wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących majątek gminy przedstawiały się następująco (wszystkie kwoty netto):

1. Wpływ z tyt. sprzedaży nieruchomości w przetargu to **3.763.523,00** - zł.
Cena jednej ze sprzedanych w 2010 roku nieruchomości w wys. **1.770.000,00** - zł została rozłożona na raty i tak:
w 2011 roku do budżetu wpłynie z tego tyt. 350.000,- zł,
w 2012 roku do budżetu wpłynie z tego tyt. 350.000,- zł,
W 2013 roku do budżetu wpłynie z tego tyt. 350.000,- zł.
2. Sprzedaż bezprzetargowa terenów przyległych lub w trybie art. 151 kc – **294.973,26** zł.
3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu – **48.946,71** zł.
4. Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych działek usługowych – **977.152,00** zł.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy prowadzenia postępowań i gromadzenia dokumentacji pod kątem rzetelności i terminowości (pod kątem szybkości załatwiania spraw i prowadzenia korespondencji, a nie kpa), a także wrywkową kontrolę pięciu przeprowadzonych postępowań – Dz. Nr 4/11 i 4/13 ob. 11 ul. Solna i Zygmuntowska, Dz. Nr 142 ob. 11 ul. Solna i Kielecka, Dz. Nr 120/2 i 121/1 ob. 12 Al. Wojska Polskiego i ul. Pomorska, Dz. Nr 4/370 w ob. 8 ul. Lwowska i Tarnopolska oraz Dz. Nr 4/235 w ob. 8 ul. Nowogródzka. Szczegółowy opis stanu faktycznego znajduje się w Protokóle z kontroli z dnia 24 stycznia 2011r. Komisja Rewizyjna, po przeprowadzeniu badania zgromadzonej dokumentacji nie wnosi zastrzeżeń, do sposobu jej prowadzenia i gromadzenia, dostrzegając jednocześnie działania mające usprawnić skuteczność działań i przebieg prowadzonych spraw, takie jak: informowanie zainteresowanych o każdej czynności wykonanej przez urząd i terminach kolejnych działań, wyszukiwanie kontrahentów poprzez kierowanie bezpośrednich ofert na rynek lokalny i ponadlokalny, stosowanie uproszczonej

procedury przyjmowania wniosków i uwag zainteresowanych, w sprawach dot. relacji urząd – klient.

Z informacji uzyskanej od Sekretarza Miasta wynika, że członkowie Komisji Przetargowej powołanej Zarządzeniem Nr 10/10 Prezydenta Miasta z dnia 22.01.2010r – za wyjątkiem Naczelnika Wydziału GN – nie byli wzywani do złożenia oświadczeń, o których jest mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych – uznano, że wymóg złożenia oświadczenia o działalności gospodarczej nie obejmuje pracowników zatrudnionych przed wejściem w życie przepisu nakładającego taki obowiązek w znowelizowanej ustawie z 21 listopada 2008r o pracownikach samorządowych. Komisja Rewizyjna przyjęła to wyjaśnienie do wiadomości, ale ma na ten temat inny pogląd, znajdujący odzwierciedlenie we wnioskach pokontrolnych.

(art. 31 uops: 1. Pracownik samorządowy zatrudniony na stanowisku urzędniczym, w tym kierowniczym stanowisku urzędniczym, jest obowiązany złożyć oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej. 2. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej pracownik jest obowiązany określić jej charakter. Pracownik ten jest również obowiązany składać odrębne oświadczenia w przypadku zmiany charakteru prowadzonej działalności gospodarczej. 3. Pracownik samorządowy, o którym mowa w ust. 1, jest obowiązany złożyć kierownikowi jednostki, w której jest zatrudniony, oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej, w terminie 30 dni od dnia podjęcia działalności gospodarczej lub zmiany jej charakteru. 4. W przypadku niezłożenia w terminie oświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej na pracownika samorządowego, o którym mowa w ust. 1, jest nakładana kara upomnienia albo nagany. Przepisy art. 109 § 2 i art. 110-113 Kodeksu pracy stosuje się odpowiednio. 5. Podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy w oświadczeniu o prowadzeniu działalności gospodarczej powoduje odpowiedzialność na podstawie art. 233 § 1 Kodeksu karnego).

W toku kontroli nie stwierdzono przypadków wyłączenia się któregokolwiek z członków Komisji przetargowej, mogącego mieć swoją podstawę w art. 30 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych, z postępowań prowadzonych na zbycie nieruchomości w przetargach nieograniczonych. W dokumentacji sprawy nie stwierdzono, by którykolwiek z członków komisji przetargowej informował swojego przełożonego o mogących zaistnieć okolicznościach wykluczających z postępowania, czy konflikcie interesów.

Kontrolujący uznali, że prawo do prowadzenia własnej, prywatnej działalności gospodarczej przez pracowników Wydziału GN, wiąże się z odpowiedzialnością zatrudnionych i pełną świadomością konsekwencji.

(Wyrok z dnia 18 czerwca 1998 r. Sąd Najwyższy I PKN 188/98: Prowadzenie przez pracownika samorządowego działalności gospodarczej obejmującej czynności ściśle związane z jego obowiązkami pracowniczymi stanowi przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie umowy o pracę na podstawie art. 18 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 21, poz. 124 ze zm.). Przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie umowy o pracę na podstawie tego przepisu jest możliwość wywołania wykonywanymi czynnościami podejrzenia o stronnictwo i interesowność. Pracodawca nie musi zatem wykazywać, że pracownik wykonywał swoje obowiązki stronnictwo lub interesownie, a zwłaszcza, że uzyskiwał w związku z ich wykonywaniem jakiegokolwiek korzyści.

Wyrok z dnia 15 lutego 2006 r. Sąd Najwyższy II PK 134/05: Wykonywanie prywatnej działalności gospodarczej przez pracownika samorządowego w czasie i miejscu zatrudnienia pozostaje w sprzeczności z jego obowiązkami pracowniczymi oraz może wywoływać uzasadnione podejrzenie o stronnictwo lub interesowność nawet wtedy, gdy dotyczy działalności nieobjętej bezpośrednio jego zakresem czynności pracowniczych).

W Protokóle z kontroli z dnia 24 stycznia 2011, kontrolujący zarzucili kontrolowanemu, że „W toku sprawy związanej ze zbyciem działek nr 120/2 i 121/1 w obrębie 12 stwierdzono, że ulga udzielona przedsiębiorcy, który nabył nieruchomości w drodze rokowań została niezgodnie z zapisami §§ 2, 3 i 8 Uchwały Nr XLVII/610/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 czerwca 2010r w sprawie szczegółowych zasad, sposobów i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny”.

Kontrolowany odniósł się do tych ustaleń po 7-dniowym terminie wskazanym w Statucie Miasta Kołobrzeg, ale ze względu na wagę i charakter ustaleń kontroli oraz dotychczasową dobrą współpracę, Komisja Rewizyjna postanowiła umieścić w Sprawozdaniu treść wyjaśnień:

„Odnosząc się do stwierdzenia niezgodności z uchwałą NR XLVII/610/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 08 czerwca 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobów i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny udzielonej ulgi przedsiębiorcy, który nabył działki nr 120/2 i 121/1 obr. 12 w drodze rokowań wyjaśniam, że przedsiębiorcy nie umorzono płatności, a jedynie przyjęto do wiadomości zawiadomienie o braku wpłaty i obłożono płatność odsetkami ustawowymi generującymi dodatkowy wpływ budżetowy, bez uchybienia dla uchwały Rady Miasta w zakresie umarzania zobowiązań”.

W związku ze stanowiskiem przedstawionym powyżej Komisja Rewizyjna zauważa:

Nabywca dwukrotnie występował do Urzędu Miasta z informacją, że nie udało mu się zgromadzić wystarczających środków na pokrycie dwóch kolejnych rat (termin płatności pierwszej minął 31.10.2010r, drugiej 31.12.2010r). Nabywca informował o przeciągającej się procedurze kredytowej, czym uzasadniał zwłokę. Dwukrotnie uzyskał informację, że Prezydent Miasta nie będzie wszczynał egzekucji należności, ale nabywca będzie obciążany kosztami odsetek ustawowych, które na dzień 1 lutego 2011r wyniosły już **11.630,40** zł, przy należności w kwocie **687.737,00** zł. Jednocześnie nabywca został poinformowany na piśmie, że Prezydent Miasta wstrzyma się z egzekucją do 28 lutego 2011r. Kontrolujący nie zarzucają, że kontrolowany działał na szkodę miasta odraczając egzekucję należności. Prezydent Miasta ma możliwość dokonania oceny, czy w słusznym interesie nabywcy/przedsiębiorcy jest wstrzymanie postępowania egzekucyjnego i na jaki okres. Nie zmienia to jednak faktu, że wstrzymanie egzekucji, mimo dodatkowych obciążeń finansowych, jest w rzeczy samej udzieleniem ulgi w postaci dorozumianego przesunięcia terminu płatności. Sytuację taką można - w dużym uproszczeniu - przyrównać z udzieleniem nabywcy oprocentowanej pożyczki z budżetu miasta. Istotnym w tym postępowaniu jest fakt, że nabywca wszedł w posiadanie nieruchomości w drodze rokowań i terminy płatności były jednym z elementów postanowień umowy sprzedaży. Należy pamiętać, że w rokowaniach uczestniczył drugi podmiot, który spełniał warunki uczestnictwa.

Komisja Rewizyjna potwierdzając uprawnienia Prezydenta Miasta do dokonywania swobodnej oceny zaistniałej sytuacji, stoi na stanowisku, że powinno odbyć się to w trybie przewidzianym w Uchwale NR XLVII/610/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 08 czerwca 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobów i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, gdyż ten tryb

daje gwarancję rzetelnej oceny wniosku. Kontrolujący zauważają, że obieg informacji pomiędzy komórkami organizacyjnymi, a raczej ich kierownictwem (w tym przypadku Wydział GN i Wydział D + Skarbnik) jest na niskim poziomie, nacechowanym brakiem życzliwości. W toku korespondencji międzywydziałowej, zawierającej głównie odwołania do przepisów, nie wypracowano stanowiska, ażeby nabywca nieruchomości, który być może chwilowo popadł w tarapaty, uzyskał informację o możliwości zwrócenia się do Prezydenta Miasta w trybie wskazanym w cyt. Uchwale Rady Miasta.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg pozytywnie ocenia pracę urzędników, którzy w swoich zakresach obowiązków mają zbywanie nieruchomości. Na tę ocenę nie mają wpływu inne, przytoczone w sprawozdaniu uwagi, czy zastrzeżenia, gdyż nie wynikają one bezpośrednio z ich pracy.

Wnioski pokontrolne:

Przeprowadzona kontrola pozwoliła na przedstawienie następujących wniosków:

1. Zaleca się, żeby osoby powoływane w skład Komisji Przetargowej, składały oświadczenia majątkowe, w trybie określonym w art. 32 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych.
2. Zobowiązać Prezydenta Miasta do dokonania analizy złożonych przez pracowników Urzędu Miasta Kołobrzeg oświadczeń o prowadzeniu działalności gospodarczej, pod kątem zapisów art. 30 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych.
3. Rozważyć możliwość zastosowania, w stosunku do urzędników bezpośrednio prowadzących postępowania dotyczące zbywania nieruchomości, elementów systemu motywacyjnego.

Rada na V sesji
w dniu 10 marca 2011r.
podjęła UCHWAŁĘ NR VI/6711
o zatwierdzeniu sprawozdania
za rok 2010 z przebiegu
sprawozdania nie zawiera
treść, która nie należy być ujęta w procesie
dawniej obowiązuje.
KIEROWNIK BIURA RADY
mgr Danuta Nowak
15-03-2011r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Artur Dąbkowski

Document nie zawiera treści klauzury, która by go klasyfikowała
jako dokument niejawni, zgodnie z instrukcją o ochronie informacji
niejawnej art 5, ust 4 (Dz.U. 182, poz 1228)

PEŁNOMOCNIK
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert

21.03.11

21.53.11
Do publikacji
BIP
[Signature]

UCHWAŁA NR V/65/11
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 10 marca 2011 r.

w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg w zakresie zbywania nieruchomości w roku 2010.

Na podstawie art.18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.) oraz § 58 ust.1 Statutu Miasta Kołobrzeg (uchwała Nr LIV/694/06 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 14 września 2006 roku; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 105, poz.1965, z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg w zakresie zbywania nieruchomości w roku 2010, o treści:

1. Zaleca się, żeby osoby powoływane w skład Komisji Przetargowej, składały oświadczenia majątkowe, w trybie określonym w art. 32 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych.

2. Zobowiązać Prezydenta Miasta do dokonania analizy złożonych przez pracowników Urzędu Miasta Kołobrzeg oświadczeń o prowadzeniu działalności gospodarczej, pod kątem zapisów art. 30 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych.

3. Rozważyć możliwość zastosowania, w stosunku do urzędników bezpośrednio prowadzących postępowania dotyczące zbywania nieruchomości, elementów systemu motywacyjnego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Szufel

