

Koszalin, 8 marca2016 r.

BK.1710.21.2015.MB

Pan Bogusław Staszewski
Prezes
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w szczecinie

dot. pisma:
WK.0913.1249.39.K.2015

W dniu 23 lutego 2016 roku otrzymałem *Wystąpienie pokontrolne* wydane po kontroli kompleksowej gospodarki finansowej Gminy Miasto Koszalin za lata 2011 – 2014.

Niniejszym pismem zgłaszam zastrzeżenie do ustaleń opisanych punkcie nr 6 w dziale II *Wystąpienia pokontrolnego* z powodu błędnej wykładni obowiązujących przepisów prawa w zakresie obciążania kosztami postępowania Strony, z inicjatywy której postępowanie zostało podjęte oraz wykreślenie wniosku pokontrolnego nr 7 z działu II *Wystąpienia pokontrolnego* o treści: „Zaprzestania obciążania nabywców kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży”.

W uzasadnieniu wskazuję, że zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje prezydent miasta, przy czym gospodarowanie polega m. in. na zapewnianiu wycen nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu. Brzmienie przepisu wynikającego z art. 23 ust. 1Pkt 2 ww. ustawy: prezydenci miast w szczególności „zapewniają wycenę tych nieruchomości;” jest nieostre w kwestii obciążenia kosztami wycen. Z przepisu tego nie wynika jednoznacznie, czy przez „zapewnienie” rozumieć należy samo zagwarantowanie wycen nieruchomości poprzez wyłonienie w zgodzie z ustawą o zamówieniach publicznych rzeczoznawców majątkowych sporządzających na piśmie opinie o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych dla określonego celu, czy też zagwarantowanie oraz pokrycie kosztów tych wycen. Zważyć należy, że przygotowanie nieruchomości do zbycia to również zapewnienie dokumentacji geodezyjnej, oświadczeń o samodzielności lokali wykonywanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia geodezyjne lub budowlane.

Koszty tych usług wg stanowiska organu kontrolnego winna pokrywać gmina, a nie osoby, w interesie i na wniosek których prowadzone jest postępowanie, co wydaje się sporne z punktu widzenia budżetu gminy i interesu ogółu mieszkańców.

Dokonując wykładni analizowanego przepisu ze względu na metodę językową stwierdzić należy, że „zapewnić” nie jest bezwzględną dyrektywą nieodpłatnego zapewnienia, zapewnić bowiem można określone świadczenie, usługę za stosowną odpłatnością. Stąd spornego przepisu nie należy traktować jako normy postępowania nakazującej określone zasady działania – w tym przypadku zaniechania pobierania kosztów przygotowania nieruchomości do bezprzetargowego zbycia.

Ustalanie warunków zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości stanowiących własność gminy, w tym przeniesienia na nabywcę kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia, jest istotne z punktu widzenia interesu publicznego. Nie znajduje uzasadnienia uprzywilejowanie wybranej, nielicznej grupy mieszkańców społeczności lokalnej, na wniosek której prowadzone są postępowania mające na celu przysporzenie wnioskodawcy majątku. Zatem w interesie publicznym nie leży nieodpłatne zapewnianie tej grupie wycen nieruchomości, dokumentacji geodezyjnej i innych opracowań, za które gmina miałaby płacić wykonawcom ze środków publicznych. Zważyć należy również, iż znaczna część wniosków o bezprzetargowe nabycie nieruchomości nie kończy się zawarciem stosownej umowy w formie aktu notarialnego. Na złożony wniosek wszczęta zostaje procedura zmierzająca do przygotowania nieruchomości do zbycia, gdzie gmina ponosi koszty m.in. podziału nieruchomości, jej wyceny, a wnioskodawca rezygnuje z nabycia. Brak możliwości obciążenia kosztami potencjalnego nabywcy powodować może zwielokrotnienie składanych wniosków, a po stronie gminy straty. Celem wnioskodawcy może być wówczas nie chęć nabycia nieruchomości, a nieodpłatne pozyskanie informacji/wiedzy o cenie rynkowej np. najmowanego lokalu. Faktycznie najemca lokalu mógłby wówczas corocznie, po utracie ważności operatu szacunkowego z wyceny, występować z wnioskiem o jego sprzedaż, nie będąc zainteresowany nabyciem. Nieodpłatne zapewnianie m.in. wycen nieruchomości mogłoby prowadzić do mnożenia wydatków zbędnie obciążających budżet gminy, która gospodaruje środkami publicznymi, a gospodarowanie to podlega szczególnemu reżimowi uregulowanemu w ustawie o finansach publicznych. Środki publiczne to ogół mienia jaki pozostaje do dyspozycji jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych i służy zaspokajaniu przez nie potrzeb publicznych, do których nie można zaliczyć opracowań i dokumentacji w indywidualnych sprawach, prowadzonych na wniosek.

Z uwagi na powyższe wydane zostało zarządzenie Nr 412/1803/13 z dnia 15.07.2013 r. w sprawie zasad ustalania oraz ponoszenia kosztów czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Miasto Koszalin dokonywanych na wniosek. Zgodnie z § 1 ust. 1 tego zarządzenia koszty przygotowania nieruchomości do obrotu w drodze bezprzetargowej obciążają podmiot inicjujący podjęcie czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Gmina Miasto Koszalin faktycznie zapewnia, na wniosek nabywcy, wyceny nieruchomości, dokumentację geodezyjną oraz inne dokumenty niezbędne do realizacji transakcji zbycia nieruchomości, poprzez wyłanianie w oparciu o przepisy ustawy o zamówieniach publicznych wykonawców określonych robót.

Ponadto przeznaczenie nieruchomości do obrotu i ustalenie podstawy bezprzetagowego zbycia nieruchomości ma istotny wpływ na wycenę nieruchomości, w szczególności gdy nieruchomość przeznaczona jest:

- do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego, gdzie w celu ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości stosownie do art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagana jest również wycena prawa użytkowania wieczystego,
- na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Wówczas zgodnie z § 54 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) wartość zbywanej nieruchomości zależy od wartości nieruchomości przyległej.

Zatem wartość nieruchomości ustalona dla potrzeb gospodarowania zasobem nieruchomości jest inna niż wartość nieruchomości określana dla potrzeb konkretnej transakcji zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, realizowanej na wniosek przyszłego nabywcy.

W świetle powyższego trudno znaleźć podstawę i uzasadnienie dla przenoszenia tych kosztów na ogół społeczności lokalnej. Tym bardziej, że zapewnienie wyceny nie jest tożsame z zapewnieniem odpłatności za czynności wyceny, a przepisy nie stanowią wprost, kto ponosi koszty ich sporządzenia.

Ponadto z analizy art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieuzasadnionym, ani celowym nie jest uwzględnienie poniesionych kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia w cenie nieruchomości. Nabywca poniósłby je w momencie zapłaty ceny i w jej ramach, ale tylko w przypadku sprzedaży nieruchomości. Natomiast w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego miałby je ponieść w pierwszej opłacie, a także w opłatach rocznych.

Biorąc pod uwagę powyższe wnoszę o wykreślenie wniosku pokontrolnego nr 7 z działu II *Wystąpienia pokontrolnego* z dnia 19 lutego 2016 r.

Z up. Prezydenta Miasta
Sekretarz Miasta

Tomasz Czuczak

8.03.16
8.03.2016. Builoli