



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA – 411.004.01.2015
S/15/002

TEKST UJEDNOLICONY

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli S/15/002 – Prawidłowość gospodarowania gruntami Miasta Radomia w latach 2012 – 2013 w związku z realizacją inwestycji Centrum Onkologii Ziemi Radomskiej.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie

Kontrolerzy

1. Agnieszka Mazur-Śledzińska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 93605 z 17 lutego 2015 r.
2. Jerzy Kęcik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 94207 z 23 lutego 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-4)

Jednostka kontrolowana Urząd Miejski w Radomiu¹, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom

Kierownik jednostki kontrolowanej Radosław Witkowski, Prezydent Miasta Radomia²

(dowód: akta kontroli str. 5-6)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli³ podczas procesu zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Radom położonych przy ulicy Uniwersyteckiej na nieruchomości położone w rejonie ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego w obrębie Długojów⁴ działania organów Gminy Miasta Radomia i pracowników Urzędu Miejskiego, były co do zasady prawidłowe. Stwierdzono natomiast niedokonanie rzetelnej weryfikacji przydatności nabywanych do zasobu gminnego nieruchomości położonych w obrębie Długojów.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Prawidłowość działań organów Gminy Miasta Radomia przy zamianie gruntów pod budowę szpitala

Opis stanu faktycznego

1.1. Zasady gospodarowania gruntami gminnymi

W Urzędzie Miejskim gospodarowaniem gruntami miasta zajmował się Wydział Zarządzania Nieruchomościami⁵. Do jego zadań, zgodnie z § 41 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu⁶, należało m.in.:

- w zakresie gospodarowania gruntami gminnymi: przygotowywanie nieruchomości gminnych do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej, przygotowywanie nieruchomości do przekazania aportem do spółek miejskich;

¹ Dalej: Urząd bądź Urząd Miejski.

² Dalej: Prezydent Miasta. Do dnia 30 listopada 2014 r. Prezydentem Miasta Radomia był Andrzej Tomasz Kosztowniak.

³ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna; jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo traka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

⁴ Stanowiące własność prywatną

⁵ Dalej: Wydział lub WZN

⁶ Wprowadzony Zarządzeniem Nr 1680/2011 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20 grudnia 2011 r. oraz zmieniony Zarządzeniem Nr 3411/2013 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 24 stycznia 2013 r.

- w zakresie obsługi inwestycji: wykup nieruchomości pod inwestycje miejskie, nabywanie nieruchomości do zasobu gminnego oraz nabywanie nieruchomości w drodze darowizny i zamiany.

Zgodnie z § 10 ww. Regulaminu dyrektorzy komórek organizacyjnych, w tym WZN, podlegają służbowo Prezydentowi, a swoje zadania realizują pod kierunkiem Wiceprezydentów. Jednocześnie wg § 12 dyrektorzy są odpowiedzialni za prawidłową realizację zadań i kompetencji przypisanych Prezydentowi oraz za właściwą pracę podległych sobie komórek organizacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 25-26, 14)

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Radom oraz zasady nabywania nieruchomości do zasobu gminnego określała Uchwała Nr 52/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami⁷. Zgodnie z § 4 uchwały, Prezydent może nabywać nieruchomości do gminnego zasobu, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając potrzeby zabudowy i rozwoju miasta wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obowiązek wykonania zadań publicznych oraz prawnych Gminy.

Według § 3 ust. 2 Uchwały, Prezydent dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom⁸.

(dowód: akta kontroli str. 60-72)

Dla nieruchomości objętych zamianą będących przedmiotem kontroli, Gmina Radom nie posiadała miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wg uchwalonego przez Radę Miejską w Radomiu⁹ Studium, nieruchomości położone:

- w obrębie Długojów (działki nr 65/9; 65/11 i 66/25 w rejonie ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego) znajdowały się w strefie U (tereny usług-zespoły centra usługowe) oraz częściowo w strefie MN (zabudowa mieszkaniowa intensywna),
- w obrębie Kaptur (działki nr 300/1 i 300/4 przy ul. Uniwersyteckiej) znajdowały się w strefie U (tereny usług, zespoły i centra usługowe).

(dowód: akta kontroli str. 47-59)

1.2 Sposób załatwienia wniosku złożonego przez Inwestora¹⁰ o wydanie warunków zabudowy

Inwestor w dniu 31 lipca 2012 r. wystąpił do Prezydenta Radomia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji w zakresie budowy szpitala na działce nr 65/9 i części działek 64/5; 65/10; 66/21; 66/22 oraz działkach drogowych nr 172 i 89 (obręb 0110 Długojów) przy ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego. Wydział Architektury Urzędu Miejskiego, z uwagi na położenie działek

⁷ Uchwała Nr 52/2011 rady Miejskiej w Radomiu z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu – Radom), zwana dalej uchwałą w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

⁸ Dalej: Studium

⁹ Uchwała Nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” oraz zmienionej uchwałą Nr 168/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany ww. Studium

¹⁰ Pan Ireneusz O wraz z żoną.

w pobliżu lotniska, pismem z dnia 2 sierpnia 2012 r. zwrócił się do Spółki Port Lotniczy „Radom”¹¹ z prośbą o zaopiniowanie możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji. Ponadto w dniu 22 sierpnia 2012 r. Wydział Architektury Urzędu Miejskiego wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku o umowy gwarantujące wykonanie elementów infrastruktury na potrzeby planowanej inwestycji oraz do uiszczenia opłat w łącznej wysokości 124,00 zł.

(dowód: akta kontroli str. 73-85)

Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 8 sierpnia 2012 r. poinformował Wiceprezydenta Miasta Radomia, że teren planowanej inwestycji docelowo znajdzie się w strefie ograniczonego użytkowania, na którym nie dopuszcza się lokalizacji szpitali ze względu na ponadnormatywny hałas pochodzący od operacji lotniczych. Ponadto wymienione działki znajdują się w osi pasa startowego, na którym planowana jest instalacja oświetlenia nawigacyjnego oraz systemu precyzyjnego wskaźnika ścieżki podejścia ILS kategorii I, wobec tego zasadnym jest rozpoczęcie procesu pozyskania tych nieruchomości przez Gminę i udostępnienie ich na rozbudowę lotniska.

(dowód: akta kontroli str. 86-87)

Inwestor nie uzupełnił wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy o wymagane dokumenty i nie wniósł wymaganych opłat, wobec tego Wydział Architektury Urzędu Miejskiego pismem z dnia 6 września 2012 r. poinformował Inwestora, że sprawę pozostawiono bez rozpatrzenia na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego¹².

(dowód: akta kontroli str. 81)

1.3 Sposób załatwienia wniosku złożonego przez Inwestora w sprawie zamiany nieruchomości

Inwestor w dniu 4 września 2012 r. zwrócił się do Wiceprezydenta Miasta z wnioskiem o zamianę działek położonych w obrębie Długojów nr 65/9, 65/11 i 66/25 w rejonie ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego o łącznej powierzchni 0,8596 ha na nieruchomość położoną w obrębie Kaptur, przy ul. Uniwersyteckiej 6 należącą do Gminy Radom. Wniosek swój uzasadnił brakiem możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy szpitala na terenie położonym przy ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego z uwagi na ponadnormatywny hałas pochodzący od operacji lotniczych, ograniczenia wysokości planowanej zabudowy oraz planowaną budowę oświetlenia nawigacyjnego z systemem ILS na potrzeby Portu Lotniczego. W chwili składania wniosku Inwestor był tylko współwłaścicielem ½ udziału w działce nr 65/9¹³. W toku kontroli ustalono bowiem, że działki nr 65/11 oraz 66/25 Inwestor zakupił odpowiednio 17 października 2012 r. i 8 listopada 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 88, 108-111, 386)

W związku ze złożonym przez Inwestora wnioskiem o zamianę nieruchomości Dyrektor WZN pismem z dnia 7 września 2012 r. zwróciła się do Zarządu Spółki z pytaniem, czy nabycie przez Gminę Miasta Radomia przedmiotowych działek pozwoli, aby lotnisko cywilne mogło w przyszłości funkcjonować bez zastrzeżeń. W odpowiedzi¹⁴ jeden z członków Zarządu Spółki potwierdził wcześniejsze stanowisko Prezesa Zarządu Spółki o potrzebie nabycia przez Gminę Radom

¹¹ Port Lotniczy „Radom” SA, w której Miasto Radom jest jedynym udziałowcem – dalej: Spółka lub Port Lotniczy.

¹² Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.

¹³ Właścicielami całej działki stali się dopiero 6 września 2012 r.

¹⁴ Pismo z dnia 8 sierpnia 2012 r. (znak: PLR/205/GT/12) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie szpitala przez Inwestora położonych w obrębie Długojów

przedmiotowych działek na potrzeby rozbudowy lotniska i wskazał, że działki te są niezbędne dla prawidłowego wybudowania instalacji oświetlenia nawigacyjnego drogi startowej oraz systemu ILS.

(dowód: akta kontroli str. 89-91, 86)

Na podstawie stanowiska Zarządu Spółki, Dyrektor WZN wystąpiła wnioskiem z dnia 28 września 2012 r. do Prezydenta Miasta o wyrażenie zgody na zamianę trzech nieruchomości stanowiących własność prywatną oznaczonych jako działki nr 65/9 o pow. 2.381 m², nr 65/11 o pow. 3.500 m² i nr 66/25 o pow. 2.715 m² położonych w obrębie Długojów na dwie działki nr 300/1 o pow. 9.317 m² i nr 300/4 o pow. 2.160 m² z zasobu gminnego położone przy ul. Uniwersyteckiej w obrębie Kaptur. Jako uzasadnienie wskazała prośbę wyrażoną przez Inwestora we wniosku o zamianę oraz fakt, iż na terenie trzech działek w obrębie Długojów, obowiązują strefy: ograniczonej wysokości i ograniczonego użytkowania związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego i planowanym uruchomieniem portu cywilnego. Przedmiotowy wniosek o zamianę został zatwierdzony przez Wiceprezydenta Miasta w dniu 28 września 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 92-93, 88)

Prezydent Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Rady Miejskiej w sprawie zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta położonych w obrębie Kaptur (działki nr 300/1 i 300/4 przy ul. Uniwersyteckiej) na nieruchomości stanowiące własność prywatną położone w obrębie Długojów (rejon ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego), zarządzeniem z dnia 29 listopada 2012 r.¹⁵ wyraził zgodę na zamianę ww. działek. Jako podstawę prawną zamiany działek wskazano art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁶ oraz § 4 uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

Zamiana ww. nieruchomości została dokonana na podstawie aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2013 r.¹⁷ Umowę w imieniu Gminy Radom podpisał Prezydent Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 97-99, 147, 125-136)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Pracownicy WZN nie dokonywali analizy potrzeb w zakresie pozyskania gruntów dla realizacji rozbudowy lotniska, ani wcześniej nie planowano wykupu nieruchomości na ten cel. Wyjaśniając przyczyny niepodjęcia takich działań Dyrektor WZN stwierdziła, że w przypadku wykupu nieruchomości, zgodnie z przyjętą praktyką, WZN zwraca się o zaopiniowanie przydatności konkretnej nieruchomości dla potrzeb Gminy Radom do różnych wydziałów Urzędu i innych jednostek miejskich¹⁸. Po uzyskaniu stosownych opinii przedkładał Prezydentowi Miasta wniosek celem podjęcia stosownej decyzji. Ponadto Zastępca Dyrektora WZN wyjaśnił, że Wydział nie posiada pisemnych procedur postępowania w zakresie gospodarowania gruntami. Każdy pracownik posiada zakres obowiązków, z którego wynikają realizowane przez niego zadania.

Zdaniem NIK, brak planowania w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz brak identyfikacji i analizy ryzyka w procesie podejmowania decyzji, świadczy o słabości kontroli zarządczej w kontrolowanej jednostce, co powoduje niepodjęcie adekwatnych działań zapewniających efektywne osiągnięcie celów przy realizacji zadań.

¹⁵ Zarządzenie Nr 3218/2012 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia w trybie zamiany nieruchomości ozn. Nr 300/1, nr 300/4 położonych przy ul. Uniwersyteckiej w Radomiu

¹⁶ Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

¹⁷ Akt notarialny Repertorium A Nr 347/2013 z dnia 22 stycznia 2013 r. - umowa zamiany

¹⁸ Miejska Pracownia Urbanistyczna, Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji, Miejski Zarząd Lokalami

(dowód: akta kontroli str. 369, 379, 363)

Opis stanu
faktycznego

Ustalono także, że Zarząd Spółki posiadał *Wielobranżową koncepcję architektoniczno-urbanistyczną Portu Lotniczego Radom-Sadków (Etap I i II)*, określającą główne zadania inwestycyjne niezbędne do uruchomienia i rozwinięcia działalności cywilnej lotniska. Koncepcja rozbudowy Portu Lotniczego nie obejmowała gruntów położonych poza obrębem lotniska, w tym gruntów położonych przy Al. Wojska Polskiego i ul. Ogrodniczej. W 2013 r. Członek Zarządu Spółki, w odpowiedzi¹⁹ na interpelację radnego²⁰ w sprawie przewidywanych przez Gminę Radom wykupów terenów pod rozbudowę Portu Lotniczego poinformował, że nie ma podstaw do prowadzenia wykupu gruntów ze względu na ponadnormatywny hałas pochodzący od operacji lotniczych, a Spółka nie przewiduje rozbudowy drogi startowej w kierunku zachodnim, nie przewiduje także budowy systemu ILS, zaś w przyszłości jego realizację zakłada się w obecnych granicach lotniska.

(dowód: akta kontroli str. 179, 190-196, 141-144)

Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 14 października 2014 r.²¹ wystąpił do WZN Urzędu Miejskiego z zawiadomieniem o konieczności wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego 30 działek położonych w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Ogrodniczej w obrębie ewidencyjnym Długojów, w jego ocenie niezbędnych pod budowę systemu oświetlenia nawigacyjnego pasa startowego na podejściu zachodnim (próg 07 drogi startowej), nie przedstawiając żadnych analiz ani dokumentów projektowych potwierdzających zasadność rozbudowy Portu Lotniczego.

Do dnia zakończenia kontroli²² Prezydent Miasta nie podjął decyzji w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 232-235, 182-183)

Ustalone
nieprawidłowości

Pracownicy Urzędu Miejskiego nie dokonali weryfikacji przydatności nabywanych gruntów w obrębie Długojów w rejonie ul. Ogrodniczej i Al. Wojska Polskiego pod rozbudowę Portu Lotniczego. Bezskrytycznie przyjęto opinie Zarządu Spółki wydane celem załatwienia wniosków Inwestora dot. wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz zamiany gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 80-86, 92-94, 143-144, 147, 232-233, 369-371)

Dyrektor WZN wyjaśniła, że „wniosek o zamianę nieruchomości został przygotowany na polecenie Wiceprezydenta Miasta. Kluczową kwestią przy nabywaniu nieruchomości są opinie właściwej jednostki lub innych gminnych podmiotów potwierdzających potrzebę zakupu. Nie wchodzę w merytorykę otrzymanych opinii, gdyż za ich treść odpowiadają opiniujący. Nie jestem specjalistą od spraw lotniskowych, nie mam wiedzy jakie dokumenty powinna posiadać Spółka”.

(dowód: akta kontroli str. 370)

Wiceprezydent wyjaśnił, że podjął decyzję o zamianie, ponieważ był Inwestor, który chciał wybudować szpital, a Gmina zainteresowana była wykupem tych nieruchomości pod rozbudowę lotniska. Działanie takie wynikało z zapewnienia Prezesa Zarządu Spółki o konieczności zakupu działek dla rozbudowy oświetlenia nawigacyjnego. Port Lotniczy był priorytetem inwestycyjnym Prezydenta Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 331)

¹⁹ Pismo Członka Zarządu Spółki z dnia 4 września 2013 r. (znak: PLR.071.33.67.2013.JS)

²⁰ Interpelacja Radnego Rady Miejskiej (Pana Damiana M.) z dnia 26 sierpnia 2013 r.

²¹ Pismo Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14 października 2014 r. (znak: PLR.071.33.95.1.2014.Z)

²² 24 marca 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność w zbadanym obszarze.

2. Wycena działek położonych w obrębie Długojów (pomiędzy Al. Wojska Polskiego i ul. Ogrodniczą) oraz położonych w obrębie Kaptur (przy ul. Uniwersyteckiej)

Opis stanu faktycznego

Na podstawie zatwierdzonego wniosku w sprawie zamiany działek, w dniu 31 października 2012 r. została zawarta umowa²³ pomiędzy Prezydentem Miasta, a rzeczoznawcą majątkowym, na wykonanie 5 operatów szacunkowych ustalających wartość rynkową dla zamienianych nieruchomości.

2.1 Wycena działek położonych w obrębie Długojów

Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość trzech działek tj. 65/9, 65/11 i 66/25 o łącznej powierzchni 8.596 m² wyniosła 1.124,6 tys. zł.

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wybrał podejście porównawcze, tzw. metodę porównywania parami. Stosując tę metodę, porównał nieruchomość wycenianą, kolejno z nieruchomościami podobnymi o zbliżonych atrybutach do atrybutów nieruchomości wycenianej.

Oszacowania wartości ww. działek dokonano metodą porównania z trzema nieruchomościami, dla których cena za 1 m² na dzień wyceny wynosiła: 100,60 zł, 131,61 zł i 130,00 zł.

Po dokonaniu porównania trzech nieruchomości wycenianych z trzema nieruchomościami przyjętymi do porównań i uwzględnieniu cech rynkowych (takich jak: atrakcyjność położenia, zapotrzebowanie na dany typ nieruchomości, dostępność do infrastruktury technicznej oraz wielkość i kształt działki), określona została wartość rynkowa 1m² gruntu wynosząca odpowiednio 134,82 zł dla działki nr 65/9; 125,43 zł dla działki nr 65/11 i 130,13 zł dla działki nr 66/25.

Przyjęte wartości zostały skorygowane współczynnikiem zawierającym się w przedziale od 0,9 do 1,1 ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, w wyniku czego ostateczna cena za 1 m² gruntu wyniosła dla ww. działek odpowiednio : 132,12 zł, 125,43 zł i 136,64 zł.

Oszacowana wartość działki nr 65/9 wyniosła 314,6 tys. zł, wartość działki nr 65/11 wyniosła 439 tys. zł, zaś wartość działki nr 66/25 wyniosła 371,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 92-93, 288-290, 386, 469-471, 491-493, 514-516)

Przeprowadzona w toku kontroli NIK analiza dokumentacji, w tym operatów szacunkowych wykazała min., że:

- wyceniane działki są zlokalizowane w pobliżu lotniska i stanowią grunty orne porośnięte trawą, nie są uzbrojone w infrastrukturę techniczną, dojazd do nich stanowi wąski pas gruntu przylegający do ul. Ogrodniczej (jest to fragment działki nr 66/25 utwardzony gruzem), a ich teren jest niezagospodarowany, miejscami nierówny;
- średnia arytmetyczna ceny jednostkowej wycenionych działek 65/9, 65/11 i 66/25 wyniosła 130,13 zł, natomiast z informacji uzyskanych z Urzędu Skarbowego w Radomiu średnia cena arytmetyczna 1 m² gruntu w obrębie Długojów w 2012 r. wynosiła 66,24 zł;
- Inwestor zakupił 26 września 2008 r. (jako współwłaściciel) część udziału (1/2) działki nr 65/9 oraz 8 listopada 2012 r. działkę nr 66/25 po cenie 70 zł za 1 m²,

²³ Umowa znak: BZP.272/1071/2012.EF z dnia 31 października 2012 r.

czyli po cenie bardzo zbliżonej do średniej ceny określonej przez Urząd Skarbowy, natomiast 6 września 2012 roku nabył pozostałą część udziału ($\frac{1}{2}$) działki nr 65/9 oraz 17 października 2012 roku działkę nr 65/11 po cenie 120 zł za 1 m².

(dowód: akta kontroli str. 383-391, 108-111, 119-124)

2.2 Wycena działek położonych w obrębie Kaptur

Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość dwóch działek tj. 300/1 i 300/4 w obrębie Kaptur o łącznej powierzchni 15.477 m² wyniosła 1.128,9 tys. zł, w tym 281.00 tys. zł stanowiła oszacowana wartość budynków znajdujących się na działce 300/1.

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował także metodę porównawczą.

Oszacowanie wartości działki nr 300/1

Rzeczoznawca wycenił wartość działki na podstawie porównania z trzema nieruchomościami, dla których cena za 1 m² gruntu, na dzień wyceny, wyniosła 130,0 zł, 95,08 zł i 100,00 zł. Po dokonaniu porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do porównań i uwzględnieniu cech rynkowych (takich jak: atrakcyjność położenia, zapotrzebowanie na dany typ nieruchomości, dostępność do infrastruktury technicznej oraz wielkość i kształt działki), określona została wartość rynkowa 1m² gruntu dla działki 300/1 w wysokości 84,20 zł.

Przyjęte wartości zostały skorygowane współczynnikiem zawierającym się w przedziale od 1,0 do 1,05 ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej.

Następnie wartość części działki 300/1 o powierzchni 9.317 m² została obniżona o 50% (tj. o 42,10 zł za m²) z uwagi na jej zadrzewienie. Przyjęte zostało przez rzeczoznawcę majątkowego założenie, że działka w tej części położona jest w strefie zainwestowania miejskiego, udostępniona publicznie lub przeznaczona na cele publiczne takie jak parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne. Natomiast wg rejestru gruntów prowadzonego przez Urząd Miejski cała działka nr 300/1 opisana jest jako inne tereny zabudowane, a w Studium dla tego terenu przypisana jest funkcja – usługi o charakterze miastotwórczym.

Oszacowanie wartości działki nr 300/4

Rzeczoznawca wycenił wartość działki o powierzchni 2.160 m² na podstawie porównania z dwiema nieruchomościami, dla których cena za 1 m² gruntu wyniosła 95,09 zł i 61,07 zł. Po dokonaniu porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do porównań i uwzględnieniu cech rynkowych (takich jak: atrakcyjność położenia, zapotrzebowanie na dany typ nieruchomości, dostępność do infrastruktury technicznej oraz wielkość i kształt działki), określona została wartość rynkowa 1m² gruntu dla działki 300/4 w wysokości 73,83 zł.

Przyjęte wartości zostały skorygowane współczynnikiem zawierającym się w przedziale od 0,9 do 1,05 ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Następnie wartość działki została obniżona o 10 % (tj. o 7,38 zł/m²) z uwagi na przyjęcie przez rzeczoznawcę założenia, że ta nieruchomość przeznaczona będzie przez przyszłego Inwestora pod lądowisko dla helikopterów i nie będzie zabudowana obiektami kubaturowymi.

(dowód: akta kontroli str. 415-422, 314, 148-176, 447-449, 383-391)

Analiza dokumentacji zgromadzonej w toku kontroli, w tym operatów szacunkowych wykazała min., że:

- działki położone w obrębie Kapturek przy ul. Uniwersyteckiej oznaczone są w rejestrze gruntów jako inne tereny zabudowane, działka nr 300/1 wyposażona była w urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, telefon), znaczna część tej działki posiadała pasy zieleni ze zróżnicowanym wiekowo drzewostanem, w sąsiedztwie znajdują się obiekty Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, a w nieco dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- średnia arytmetyczna ceny jednostkowej wycenionych działek 300/1 i 300/4 wyniosła 62,99 zł, natomiast z informacji uzyskanych z Urzędu Skarbowego w Radomiu średnia cena arytmetyczna 1 m² gruntu w obrębie Kapturek w 2012 r. wynosiła 129,54 zł.

(dowód: akta kontroli str. 383-391, 293)

2.3 Odbiór wykonanych operatów szacunkowych przez zleceniodawcę

Sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego operaty zostały odebrane 15 listopada 2012 r. przez pracowników WZN, którzy potwierdzili w protokole odbioru, że przedmiot umowy został wykonany prawidłowo i nie budzi zastrzeżeń.

Pracownicy WZN wyjaśnili, że dokonując odbioru operatów zweryfikowali stan prawny i faktyczny wycenionych nieruchomości (położenie, oznaczenie i opis nieruchomości, przeznaczenie w Studium), następnie sprawdzili prawidłowość dokonanych obliczeń pod względem rachunkowym oraz logiczność i spójność sporządzonych operatów. Zweryfikowana została zgodność przywołanych w operatach transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań z bazą danych prowadzoną w Wydziale Geodezji Urzędu. Sprawdzone zostały dane ujęte w operatach (cena, powierzchnia, oznaczenie, położenie) dotyczące konkretnych transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę do szacowania. Po dokonanej weryfikacji przedmiotowych operatów, nie sformułowano żadnych uwag.

(dowód: akta kontroli str. 374-375)

W zbadanym obszarze nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²⁴, wnosi o określenie mechanizmów i procedur kontrolnych gwarantujących funkcjonowanie skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej w obszarze zarządzania nieruchomościami.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach: jeden dla Prezydenta Radomia, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK Panu Prezydentowi przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie.

²⁴ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę Pana Prezydenta o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 23 kwietnia 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie