

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Głogowskiego 3/5, kod 27 – 400, posiadającego numer statystyczny:

0 0 0 5 1 6 1 0 0

zwanego w dalszym ciągu „UM” lub „Urzędem”.

Kontrolę przeprowadził główny specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Kielcach Jerzy Michta działający na podstawie upoważnienia Nr 041458 z 12 maja 2004 r. w okresie od 13 maja 2004 r. do 15 lipca 2004r. z przerwą w dniach od 27.05.2004r. do 24.06.2004r.; od 30.06.2004r. do 14.07.2004r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Prezydentem Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego od dnia 3 listopada 1998 r. jest Pan Jan Szostak.

I Wiceprezydentem Miasta od dnia 1 października 2003 r. jest Pani Inga Kamińska.

II Wiceprezydentem Miasta od dnia 1 października 2003 r. jest Pan Jarosław Wilczyński.

Sekretarzem Miasta od dnia 1 sierpnia 1990 r. jest Pani Marzena Dębniak.

Skarbnikiem Miasta od dnia 30 grudnia 1993 r. Pani Elżbieta Pichór.

[Dowód: akta kontroli str. 2]

Organem stanowiącym i kontrolnym Urzędu Miasta jest Rada Miejska w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Głogowskiego 3/5, kod 27 – 400.

[Dowód: akta kontroli str. 3-5]

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie prawidłowości zbycia nieruchomości położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego.

Ileokroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- **ustawa o NIK** – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.),
- **ustawa o gospodarce nieruchomościami** – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.);
- **ustawa o zamówieniach publicznych** – oznacza to ustawę z dnia 10 czerwca 1994r. o zamówieniach publicznych (j. t. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664 ze zm.),



- **ustawa o rachunkowości** – oznacza to ustawę z dnia 29.09.1994r. (j. t. Dz. U. z 2002r. Nr 76, poz. 694),
- **ustawa o samorządzie gminnym** – oznacza to ustawę z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.),
- **rozporządzenie w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów** – oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9, poz. 30 ze zm.).

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Stan prawny przewidzianych do zbycia nieruchomości gruntowych oraz organizacja prowadzenia spraw dotyczących sprzedaży nieruchomości.

1.1. Z regulaminu organizacyjnego UM wprowadzonego zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Nr I/5/2003 z dnia 15.01.2003r. (zmienionego zarządzeniem Nr I/408/2003 z dnia 30.09.2003r.) wynika, że sprawami dotyczącymi nieruchomości stanowiących własność gminy zajmują się następujące jednostki organizacyjne Urzędu:

- Wydział Mienia Komunalnego, do którego zadań m.in. należy:
 - opracowanie koncepcji zagospodarowania mienia pozostałego po likwidacji gminnych jednostek organizacyjnych,
 - utworzenie i prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości,
 - przygotowanie dokumentów i prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych w trybie przetargowym i bezprzetargowym, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
 - przygotowanie dokumentów i prowadzenie spraw związanych z oddawaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych w drodze przetargu lub trybie bezprzetargowym, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy, współpraca z Wydziałem Rozwoju Miasta Urzędu w zakresie uzgadniania projektów planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskowanie zmian w obowiązujących miejscowych planach obejmujących tereny gminne.
- Wydział Rozwoju Miasta, do którego zadań m.in. należy:
 - przygotowanie projektów uchwał dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy,



- realizacja zadań wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydawanie informacji wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Wydział Organizacyjno – Prawny (Referat Przetargów i Zamówień Publicznych), do którego zadań m.in. należy:
 - przygotowanie, organizacja, prowadzenie przetargów na sprzedaż, najem, dzierżawę gruntów oraz oddanie ich w wieczyste użytkowanie na wniosek właściwego wydziału, który winien opracować koncepcję zagospodarowania terenu,
 - przygotowanie dokumentacji przetargowej w oparciu o materiały opracowane przez poszczególne wydziały,
 - ogłoszenie przetargu, przyjmowanie ofert i uczestniczenie w pracach komisji przetargowej oraz ogłoszenie o wyniku przetargu,
 - przekazanie wydziałom dokumentów związanych z przetargiem niezbędnych do zawarcia umowy.

[Dowód: akta kontroli str. 6-19]

1.2. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XLII/246/92 z 3.07.1992r.) istniejący Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji „Rawszczyzna” oraz nieruchomości położone przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego w Ostrowcu Św. o powierzchni 15 ha 4518 m² przeznaczone były do adaptacji oraz uzupełnień zagospodarowania, w tym parkowego na sąsiadujących terenach. Nieruchomości o powierzchni 15 ha 4518 m² stanowią działki gruntowe nr 51/1; 51/2; 51/3; 52/1; 52/2; 52/4; 52/5; 52/6 i 52/7 o powierzchni ogółem 7 ha 5019 m², wpisane do księgi wieczystej Kw nr 31320 w dniu 25.10.1993r. jako własność gminy oraz działki gruntowe nr 53/1; 53/3; 53/4 i 53/5 o powierzchni 7 ha 9499 m² będące w wieczystym użytkowaniu (do dnia 5.12.2089 roku) zlikwidowanego Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Ostrowcu Św. Działki gruntowe nr 53/1; 53/3; 53/4 i 53/5 wpisane zostały do księgi wieczystej Kw nr 29166 w dniu 29.09.1992r. i przeszły do dysponowania przez organ założycielski (gminę).

W dniu 20.06.2002r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LIII/866/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar 15,5 ha w rejonie ul. Mickiewicza i Żeromskiego, rzeki Młynówki i rzeki Kamiennej. Obszar objęty planem postanowiono przeznaczyć na usługi ogólnomiejskie z możliwością poszerzenia funkcji, jeżeli to wyniknie z wniosków składanych w trakcie sporządzania planu. Obwieszczenie Prezydenta Miasta o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wywieszono w dniach od 23.09.2002r. do 15.10.2002r. na tablicy ogłoszeń Urzędu,

na słupach oświetleniowych przy ulicy Mickiewicza i Żeromskiego, na przystankach MZK przy tych ulicach, na ogrodzeniach prywatnych posesji przy ulicy Mickiewicza oraz umieszczono na stronie internetowej Urzędu Miasta. W obwieszczeniu podano, że zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do planu w terminie do dnia 15.10.2002r.

Prezydent Miasta w dniu 10.09.2002r. (pismo znak: WRM.I.-7322-12-6/02) przesłał do 21 podmiotów (m.in. do Wojewody Świętokrzyskiego, Zarządu Województwa Świętokrzyskiego, Świętokrzyskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych O/Starachowice, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do zawiadomienia załączono rysunek planu w zakresie określonym powyższą uchwałą.

W protokole z posiedzenia zorganizowanego przez Prezydenta Miasta odbytego w dniu 28.01.2003r. podano, że w dniu 16.01.2003r. przedstawiciele amerykańskiej firmy developerskiej „Polimeni International” zaprezentowali na Komisji Strategii i Rozwoju Miasta wolę budowy centrum handlowo – rozrywkowego, zgłaszając wniosek do będącego w trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto podano, że wprowadzenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego do planu zagospodarowania miasta wymaga zmiany uchwały Rady Miejskiej Nr LIII/866/2002 z dnia 20.06.2002r. Prezydent Miasta wyraził zgodę na wprowadzenie zmiany do tej uchwały.

W załączeniu do pisma z dnia 23.01.2003r. amerykańska firma „Polimeni International” złożyła wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek dotyczył uwzględnienia w sporządzanym planie wytycznych dotyczących planowanej inwestycji polegającej na wybudowaniu centrum rozrywkowo – handlowego, zawierającego obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Uchwałą Nr V/39/2003 z dnia 10.02.2003r. Rada Miejska dokonała zmiany w uchwale z dnia 20.06.2002r. podjętej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzona zmiana dotyczyła przedmiotu i zakresu planu, który obejmować miał ustalenia zawarte w art. 10 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), odpowiednio do przedmiotu planu, w tym tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Obwieszczenie o ww. zmianie wywieszono w dniach od 17.02.2003r. do 14.03.2003r. w miejscach, w których umieszczano poprzednie obwieszczenie. W obwieszczeniu podano, że zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do planu w terminie do dnia 14.03.2003r. Prezydent Miasta w dniu 11.02.2003r. (pismo znak: WRM.I.-7322-12-5/03) przesłał do 21 podmiotów zawiadomienie o rozszerzeniu i zmianie zakresu opracowania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. W dniu 8.04.2003r. (pismo znak: WRM.I-7322-12-25/03) Prezydent Miasta przesłał do 23 podmiotów zawiadomienie o udostępnieniu w dniach od 18.04.2003r. do 9.05.2003r. projektu planu do opiniowania (uzgodnienia). Wniosków do zmian w planie nie składano.

W obwieszczeniu Prezydenta Miasta i zawiadomieniu wysłanym do 9 podmiotów (pismo znak: WRM.I.-7322-12-41/03 z dnia 20.05.2003r.) podano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie ul. Mickiewicza i Żeromskiego oraz prognoza dotycząca ochrony środowiska będą wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 2.06.2003r. do 23.06.2003r. Zainteresowani mogą zgłaszać protesty i zarzuty do Prezydenta Miasta w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu. W ustawowym terminie 14 dni, tj. do dnia 8.07.2003r. protesty i zarzuty nie zostały wniesione.

Uchwałą Nr XI/119/2003 z dnia 16.07.2003r. Rada Miejska zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wojewoda Świętokrzyski w rozstrzygnięciu nadzorczym (pismo PN.I-0911/117/03 z dnia 20.08.2003r.) stwierdził nieważność ww. uchwały Nr XI/119/2003 z dnia 16.07.2003r. W uzasadnieniu podał, że teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego przylega bezpośrednio do wału przeciwpowodziowego rzeki Kamienna. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego zabronione jest m.in. wykonywanie w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału obiektów budowlanych (parking). Ewentualne przeznaczenie pod parking terenu w obrębie 50 metrów od wału przeciwpowodziowego musiałyby być poprzedzone ostateczną decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o zwolnieniu od tego zakazu. Decyzją ŚZMiUW.TT.442a/7/38/03 z dnia 1.09.2003r. Marszałek Województwa Świętokrzyskiego zwolnił UM z zakazu wykonywania parkingu w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału pod warunkami:

- uzyskania przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego parkingu wytycznych od Świętokrzyskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach w zakresie szczegółowej jego lokalizacji i posadowienia,
- uzyskania pozwolenia na budowę parkingu,
- wprowadzenia postanowień decyzji do uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr XIII/138/2003 z dnia 25.09.2003r. Rada Miejska zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W uchwale zawarto zapisy wynikające z decyzji Marszałka Województwa Świętokrzyskiego. Podano, że plan obejmuje obszar o powierzchni około 15,5 ha. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu m.in. było zagwarantowanie przestrzeni dla celów publicznych, uzyskanie ładu przestrzennego, ochrony elementów systemu ekologicznego, umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Przedmiotem ustaleń planu było określenie przeznaczenie terenu oraz podział na strefy funkcjonalne (usług ogólnomiejских,

usług miastotwórczych z terenami sportu i rekreacji, obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², ciekę ekologicznego rzeki Młynówki, obsługi komunikacji i tras komunikacji wewnętrznej. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1 : 1 000,

[Dowód: akta kontroli str. 20-86]

1.3. Urząd Miasta na potrzeby ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonał następujące opracowania:

- Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze obejmującą obszar położony w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego wykonaną przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Radomiu. W podsumowaniu i wnioskach prognozy podano, że czynniki oddziałujące niekorzystnie na środowisko zostaną ograniczone i nie będą one stanowić istotnych zagrożeń dla stanu środowiska. W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska i warunków życia mieszkańców należy tereny przeznaczone pod parkingi wyposażyć w kanalizację deszczową, ścieki deszczowe po podczyszczeniu odprowadzić do ciekę wodnego, obiekty budowlane powinny posiadać zabezpieczenia przeciwwilgotnościowe fundamentów.
- Ekofizjografię terenu wykonaną przez biegłego z listy Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w zakresie ochrony przyrody Jacka Słupka (uprawnienia Nr 1094). W prognozie zmian zachodzących w środowisku i ocenie przydatności środowiska podano, że odporność środowiska na degradację jest stosunkowo niska i uzależniona od działalności człowieka na tym obszarze. Teren położony w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego znajduje się w obrębie dawnego tarasu zalewowego rzeki Kamiennej, jednak łączność z pozostałymi elementami tego systemu została przerwana przez wcześniejszy rozwój śródmieścia, a sam teren został w znacznym stopniu przeobrażony i z tych powodów nie odgrywa znaczącej roli w systemie przyrodniczym miasta. Zainwestowanie na tym terenie może ograniczyć presję na inne przyrodniczo cenne tereny w obrębie miasta. Zasadnym byłoby zaprojektowanie ciągów komunikacyjnych spełniających (ze względu na uwarunkowania klimatyczne) także rolę lokalnego korytarza wentylującego tę część miasta oraz utrzymanie drożności lokalnego korytarza ekologicznego rzeki Młynówki.
- Prognozę skutków budowy centrum rozrywkowo – handlowego na rynek pracy, komunikację, istniejącą sieć handlową oraz zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów. We wnioskach końcowych podano, że centrum rozrywkowo – handlowe wpłynie korzystnie na lepszą pozycję, potencjał i znaczenie Ostrowca Świętokrzyskiego w regionie. Wybudowany obiekt może wpłynąć na strukturę sieci handlowej, przyczyniając się do jej koncentracji. Planowany obiekt nie

pogorszy stanu komunikacji w mieście. Budowa nowego obiektu przyczyni się do ożywienia rynku pracy.

Planowany obiekt będzie spełniał oczekiwania konsumentów pod względem warunków w jakich będą mogli dokonać zakupów i spędzić wolny czas.

[Dowód: akta kontroli str. 87-129]

2. Zbywanie nieruchomości w drodze sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste.

2.1. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy określanie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Do czasu określenia ww. zasad można dokonać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Rada Miejska nie uchwaliła zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Tryb zbycia nieruchomości położonych przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego w Ostrowcu Św. określony został w uchwale Rady Miejskiej. W uchwale podano, że warunki przetargu ustali Prezydent Miasta w zarządzeniu, uwzględniając zasady i tryb określone w dziale II, rozdziale 3, 4 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie szczególnych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości.

Urząd nie prowadził w formie tabelarycznego wykazu planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, o jakim mowa w przepisach art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 130]

W wyjaśnieniu Prezydent Miasta Jan Szostak podał, że w ramach realizacji obowiązków wynikających z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami w Urzędzie został opracowany program komputerowy obsługujący ewidencję gruntów Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. Sporządzona w systemie informatycznym baza danych zawiera ewidencję gruntów co do których gmina posiada tytuł własności lub prawo użytkowania wieczystego, jak również grunty przewidziane do komunalizacji. Obok informacji wynikających z ewidencji gruntów dotyczących oznaczenia nieruchomości – nr i powierzchnia działki, położenie, oznaczenie dokumentu własności, przynależności do poszczególnych grup ewidencyjnych, został tu zawarty również opis aktualnego sposobu zagospodarowania i wykorzystywania danej nieruchomości, jej przeznaczenie w opracowaniach planistycznych, jak również planowany sposób wykorzystania poszczególnych działek wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z podziałem na :

- tereny, które pozostaną w bezpośrednim zarządzie gminy ze względu na ich przeznaczenie (np.: pod drogi, parki, zieleńce, place),
- tereny do dyspozycji – z zaznaczeniem planowanego wykorzystania (np.: do sprzedaży, wydzierżawienia, oddania w trwałe zarząd czy w wieczyste użytkowanie).

Taki sposób prowadzenia ewidencji gruntów gminy umożliwia perspektywiczne zaplanowanie wykorzystania zasobu nieruchomości. Analiza zawartych w ewidencji informacji pozwala corocznie na opracowanie propozycji wykorzystania elementów zasobu na kolejny rok z jednoczesną możliwością pozyskania środków do budżetu. Wytypowane zostają nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, zamiany, wydzierżawienia, oddania w trwałe zarząd jak również propozycje nieruchomości których nabycie do zasobu jest zasadne z punktu widzenia realizacji zadań Gminy. Akceptacja propozycji następuje na etapie sporządzania projektu budżetu na dany rok kalendarzowy.

[Dowód: akta kontroli str. 307-314]

2.2. W ewidencji nieruchomości gruntowych, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, ujęte były działki przeznaczone do sprzedaży. W ewidencji zawarto zapisy dotyczące nr obrębu, nr działki, powierzchni działki, grupy rejestrowej oraz położenia działki.

[Dowód: akta kontroli str. 131-133]

2.3. Uchwałą Nr V/42/2003 z dnia 10.02.2003r. Rada Miejska w Ostrowcu Świętokrzyskim uznała za zasadne sprzedać w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowane stanowiące własność gminy, położone przy ul. Mickiewicza w Ostrowcu Św. (obręb 37, ark. 1) o powierzchni ogółem 10 ha 2651 m², oznaczone w ewidencji gruntów jako działki: nr 51/1; 51/2; 52/1; 52/2 i 52/5 objęte księgą wieczystą KW nr 31320 oraz nr 53/3; 53/4 i 53/5 objęte księgą wieczystą KW nr 29166. W uchwale m.in. podano, że szczegółowe warunki przetargu ustali Prezydent Miasta w zarządzeniu, uwzględniając zasady i tryb postępowania określone w dziale II, rozdziałach 3, 4 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie szczególnych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości.

Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

- ✓ Uchwałą Nr XI/121/2003 z dnia 16.07.2003r. Rada Miejska w Ostrowcu Świętokrzyskim uznała za zasadne sprzedać w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego nieruchomość niezabudowaną stanowiącą własność gminy, położoną przy ul. Mickiewicza w Ostrowcu Św. (obręb 37, ark. 1) o powierzchni ogółem 6157 m², oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka 52/6 objętą księgą wieczystą KW nr 31320. W uchwale m.in. podano, że szczegółowe warunki

przetargu ustali Prezydent Miasta w zarządzeniu Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

- ✓ W dniu 3.09.2003r. Urząd Miasta złożył w Sądzie Rejonowym, Wydziale Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Św. wniosek o wykreślenie w księdze wieczystej KW nr 29166 wpisu o treści: „użytkowaniem wieczystym zlikwidowanego Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Ostrowcu Św. ma prawo dysponować organ założycielski”. W uzasadnieniu wniosku podano, że skoro RPGK zostało wykreślone z KW nr 29166 jako użytkownik wieczysty i Gmina Ostrowiec Św. przejęła jako organ założycielski majątek po zlikwidowanym przedsiębiorstwie i wpisana została jako właściciel, to wykreślenie wpisu jest zasadne.

Postanowieniem z dnia 17.11.2003r. Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Św. oddalił ww. wniosek Urzędu Miasta.

Uchwałą Nr XV/166/2003 z dnia 8.12.2003r. Rada Miejska w Ostrowcu Świętokrzyskim dokonała zmiany uchwały Nr V/42/2003 z dnia 10.02.2003r. uznając za zasadne sprzedanie w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność gminy, położonych przy ul. Mickiewicza w Ostrowcu Św. (obręb 37, ark. 1) o powierzchni ogółem 3 ha 5802 m², obejmujących działki: nr 51/1; 51/2; 52/1; 52/2 52/5 i 52/6 objętych księgą wieczystą KW nr 31320. Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

Uchwałą Nr XV/165/2003 z dnia 8.12.2003r. Rada Miejska w Ostrowcu Św. wyraziła zgodę na sprzedaż po zlikwidowanym Rejonowym Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej w Ostrowcu Św. w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność gminy, położonej przy ul. Żeromskiego w Ostrowcu Św. (obręb 37, ark. 1) o powierzchni ogółem 7 ha 3006 m², obejmującej działki gruntu nr 53/3; 53/4 i 53/5, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr 29166. W uchwale m.in. podano, że do zasad i trybu przeprowadzenia przetargu będą miały zastosowanie przepisy określone w dziale II, rozdziałach 3, 4 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie szczególnych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości. Szczegółowe warunki przetargu ustali Prezydent Miasta w zarządzeniu. Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 134-149]

- 2.4. W załączeniu do pisma Or.IV/0114/15/RM/2003 z dnia 12.02.2003r. Urząd Miasta przesłał do Wojewody Świętokrzyskiego uchwałę Rady Miejskiej Nr V/42/2003 z dnia 10.02.2003r. podjętej w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w rejonie ul. Mickiewicza i Żeromskiego.

W załączeniu do pisma Or.IV/0114/155/RM/2003 z dnia 11.12.2003r. Urząd Miasta przesłał do Wojewody Świętokrzyskiego uchwały Rady Miejskiej Nr XV/165/2003 i Nr XV/166/2003 z dnia 10.02.2003r. podjęte w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych.

W oświadczeniu (protokół przyjęcia ustnego oświadczenia z dnia 25.05.2004r.) Kierownik Referatu ds. Obsługi i Funkcjonowania Rady Miasta Marta Kamińska podała, że Wojewoda Świętokrzyski w ramach nadzoru nie wydawał opinii lub rozstrzygnięcia nadzorczego w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych znajdujących się przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego w Ostrowcu Św. w związku z przesłanymi ww. uchwałami.

[Dowód: akta kontroli str. 150-152]

3. Ustalenie ceny wywoławczej nieruchomości gruntowych położonych przy ulicy Mickiewicza i Żeromskiego.

3.1. W okólniku Nr 2/2002 z 26.02.2002r. Prezydent Miasta określił zasady udzielania zamówień publicznych do kwoty 3.000 EURO (zmiana w okólniku Nr 4/2003 z dnia 26.11.2003r. na 6.000 EURO). W okólniku podano, że udzielenie zamówienia powinno być poprzedzone publicznym ogłoszeniem oraz przeprowadzeniem rokowań z potencjalnymi oferentami. Skład komisji ds. rokowań ustala Prezydent Miasta. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół, który stanowi podstawę do udzielenia zamówienia. Ogłoszenie powinno być wywieszone przez 7 dni na tablicy ogłoszeń w UM.

[Dowód: akta kontroli str. 153-154]

3.2. Ogłoszenie w sprawie zaproszenia rzeczoznawców majątkowych do składania ofert na wykonanie wyceny nieruchomości 8 działek o numerach 51/1; 51/2; 52/1; 52/2; 52/5; 53/3; 53/4 i 53/5 o powierzchni ogółem 10 ha 2651 m² położonych przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego wywieszone było na tablicy ogłoszeń w UM w dniach od 12 do 21 lutego 2003r. oraz ogłoszone w internecie. W ogłoszeniu podano cel wyceny (sprzedaż w drodze przetargu), czas realizacji (2 tygodnie od daty zawarcia umowy), termin i miejsce składania ofert (do 21.02.2003r. do godz. 11⁵⁰ w UM), termin przeprowadzenia rokowań (21.02.2003r. – godz. 12⁰⁰), sposób uzyskania informacji w sprawie wyceny.

W dniu 21.02.2003r. ofertę na określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych (8 działek) położonych w rejonie ul. Mickiewicza i Żeromskiego złożyła firma PHU „WYCENA” Starachowice. W ofercie podano wynagrodzenie za wycenę w wysokości 2.400 zł + 22 % VAT oraz termin wykonania w okresie dwóch tygodni od dnia podpisania umowy.

W dniu 17.02.2003r. Wiceprezydent Miasta Krzysztof Targowski powołał 5 osobową komisję do przeprowadzenia negocjacji cenowych.



W protokole z rokowań przeprowadzonych przez ww. komisję w dniu 21.02.2003r. podano, że w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 oferta firmy PHU „WYCENA” Starachowice z ceną 2.400 zł + 22 % VAT. W wyniku rokowań oferent obniżył cenę do 1.200 zł + 22 % VAT (1.464 zł). W dniu 26.02.2003r. Wiceprezydent Miasta Krzysztof Targowski zawarł umowę Nr 37/2003 z firmą PHU „WYCENA” na wykonanie wyceny 8 działek o powierzchni 10 ha 2651 m² dla celów sprzedaży w drodze przetargu. W umowie określono wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 1.464 zł (1.200 + 22 % VAT), termin wykonania w okresie 2 tygodni od dnia podpisania umowy oraz kary umowne.

W protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 12.03.2003r. stwierdzono, że operat wykonany został w terminie określonym w umowie, tj. w dniu 10.03. 2003r.

Wartość przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ww. działek została oszacowana na kwotę ogółem w wysokości 5.235.201 zł, z czego:

- 5 działek o numerach 51/1; 51/2; 52/1; 52/2; 52/5 oraz powierzchni ogółem 2 ha 9645 m² położonych przy ul. Mickiewicza na kwotę 1.511.895 zł,
- 3 działek o numerach 53/3; 53/4 i 53/5 oraz powierzchni ogółem 7 ha 3006 m² położonych przy ul. Żeromskiego na kwotę 3.723.306 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 155-164]

3.3.Ogłoszenie w sprawie zaproszenia rzeczoznawców majątkowych do składania ofert na wykonanie wyceny nieruchomości 3 działek, w tym działki nr 52/6 (obręb 37, arkusz 4, KW nr 31320) o powierzchni 6157 m², położonej przy ul. Mickiewicza, wywieszona było na tablicy ogłoszeń w UM w dniach od 10 do 18 lipca 2003r. oraz ogłoszone w internecie. W ogłoszeniu podano: cel wyceny (sprzedaż w drodze przetargu), czas realizacji (2 tygodnie od daty zawarcia umowy), termin i miejsce składania ofert (do 18.07.2003r. do godz. 11⁵⁰ w UM), termin przeprowadzenia rokowań (18.07.2003r. – godz. 12⁰⁰), sposób uzyskania informacji w sprawie wyceny.

W dniu 18.07.2003r. ofertę na określenie wartości rynkowej 3 działek, w tym ww. działki położonej przy ul. Mickiewicza złożyła firma PHU „WYCENA” Starachowice. W ofercie podano wynagrodzenie za wycenę w wysokości 1.000 zł + 22 % VAT oraz termin wykonania w okresie dwóch tygodni od dnia podpisania umowy. W dniu 11.07.2003r. Wiceprezydent Miasta Krzysztof Targowski powołał 5 osobową komisję do przeprowadzenia negocjacji cenowych. W protokole z rokowań przeprowadzonych przez ww. komisję w dniu 18.07.2003r. podano, że w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 oferta firmy PHU „WYCENA” Starachowice z ceną 1.000 zł + 22 % VAT. W wyniku rokowań oferent obniżył cenę do 900 zł + 22 % VAT (1.098 zł). W umowie Nr 171/2003 zawartej w dniu 21.07.2003r. z firmą PHU „WYCENA” na wykonanie wyceny 3 działek, w tym działki 52/6 dla celów sprzedaży w drodze przetargu określono wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 1.098 zł (900 + 22 % VAT), termin wykonania w okresie 2 tygodni od

dnia podpisania umowy oraz kary umowne. W protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 29.07.2003r. stwierdzono, że operat wykonany został w terminie określonym w umowie. Wartość działki ustalona w operacie szacunkowym wynosiła 314.007 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 165-173]

3.4. Pismem WMK.II.A.72241-9/03 z dnia 27.11.2003r. Urząd Miasta zwrócił się do Henryka Bernaciaka właściciela firmy PHU „WYCENA” z prośbą o uzupełnienie wykonanego operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości obejmującej działki nr 53/3; 53/4 i 53/5 o łącznej powierzchni 7 ha 3006 m² położonej przy ulicy Żeromskiego dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów sprzedaży w drodze przetargu (operat wykonany został w dniu 10.03.2003r.). W protokole zdawczo – odbiorczym podano, że operat przekazany został w dniu 3.12.2003r. Wartość tej nieruchomości oszacowana została na kwotę 1.668.041 zł.

Wartość wszystkich nieruchomości o powierzchni ogółem 10 ha 8808 m², położonych przy ulicy Mickiewicza i Żeromskiego w wyniku dokonanego uzupełnienia wykonanej wcześniej wyceny oszacowana została na kwotę ogółem 3.493.942 zł, z czego kwota 1.825.902 zł (1.511.895 + 314.007) dotyczyła sprzedaży gruntu o powierzchni 3 ha 5802 m², a kwota 1.668.041 zł gruntu przekazanego w użytkowanie wieczyste o powierzchni 7 ha 3006 m².

[Dowód: akta kontroli str. 174-177]

4. Przebieg postępowania przetargowego na zbycie nieruchomości.

4.1. Zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd przed zbyciem nieruchomości podawał do publicznej wiadomości w prasie lokalnej („Wiadomości Świątokrzyskie”) i na tablicach ogłoszeń UM informacje o ich sprzedaży.

Wywieszono następujące ogłoszenia o zamiarze sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego:

- w dniach od 14.05.2003r. do 4.06.2003r. o zamiarze sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o powierzchni ogółem 10 ha 2651 m², oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: nr 51/1; 51/2; 52/1; 52/2 i 52/5 objętych księgą wieczystą KW nr 31320 oraz nr 53/3; 53/4 i 53/5 objętych księgą wieczystą KW nr 29166. Informacja w prasie lokalnej ogłoszona została w dniu 19.05.2003r.,
- w dniach od 31.07.2003r. do 21.08.2003r. o zamiarze sprzedaży nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 6157 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 52/6 objętej księgą wieczystą KW nr 31320. Informacja w prasie lokalnej ogłoszona została w dniu 4.08.2003r.,



- w dniach od 9.12.2003r. do 30.12.2003r. o zamiarze sprzedaży nieruchomości niezabudowanej o powierzchni ogółem 3 ha 5802 m², obejmujących działki: nr 51/1; 51/2; 52/1; 52/2 52/5 i 52/6 objętych księgą wieczystą KW nr 31320 oraz o sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni ogółem 7 ha 3006 m², obejmującej działki gruntu nr 53/3; 53/4 i 53/5, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr 29166. Informacja w prasie lokalnej ogłoszona została w dniu 11.12.2003r.

W ogłoszeniach zawarte były informacje dotyczące ceny nieruchomości, podjętej uchwały Rady Miasta, formy sprzedaży (pisemny przetarg nieograniczony), ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, udzielania informacji. Ponadto podano, że osoby, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości mogą składać wnioski w terminie 6 tygodni od daty wywieszenia ogłoszenia wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na cenę podaną w ogłoszeniu.

[Dowód: akta kontroli str. 178-186]

4.2. Zarządzeniem Nr I/506/2003 z dnia 9.12.2003r. Prezydent Miasta ustalił warunki przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego.

W warunkach przetargu m.in. podano:

numery 6 działek o powierzchni ogółem 3 ha 5802 m² przeznaczonych do sprzedaży oraz numery 3 działek o powierzchni ogółem 7 ha 3006 m² przeznaczonych do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania,

opis nieruchomości – nieruchomość stanowi jeden kompleks gruntów położonych w pośredniej strefie miasta, teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rzeki Kamiennej, posiada dobry dojazd, prawo wieczystego użytkowania ustanowione jest do 2089 roku, nabywca prawa użytkowania wieczystego zobowiązany będzie do wnoszenia w terminie do dnia 31 marca każdego roku opłat rocznych stanowiących 3 % ceny, uzbrojenie techniczne – sieć wodociągowa, energia elektryczna, sieć gazowa, sieć telefoniczna,

ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

cenę wywoławczą – 4.100.000 zł obejmującą prawo własności nieruchomości w wysokości 2.130.000 zł oraz cenę użytkowania wieczystego w wysokości 1.970.000 zł,

cena uzyskana w przetargu zostanie rozliczona na wartość prawa własności nieruchomości oraz na wartość prawa użytkowania wieczystego według procentowego udziału w cenie wywoławczej,

warunki przygotowania oferty, która powinna m.in. zawierać:

- imię i nazwisko oraz adres lub pełną nazwę i siedzibę oferenta,
- datę sporządzenia oferty,
- dokument pozwalający określić status prawny oferenta (od osób prawnych odpis z krajowego rejestru sądowego (KRS), a od osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej),
- uwiarygodnione źródła finansowania zamierzonej inwestycji,
- koncepcję zagospodarowania terenu w formie graficznej i opisowej oraz założenia programowe (nazwę planowanej inwestycji, opis projektowanych obiektów, budynków i budowli ze wskazaniem materiałów z których będą wykonane, określenie powierzchni użytkowej, rodzaj planowanej działalności gospodarczej, rozwiązania komunikacyjne, czas realizacji inwestycji, termin uruchomienia działalności gospodarczej),
- oferowaną cenę nabycia (musi być wyższa od ceny wywoławczej) i sposób jej zapłaty,
- zobowiązanie do wniesienia na rzecz gminy, przed zawarciem notarialnej umowy nabycia, kaucji w wysokości 500.000 zł służącej zabezpieczeniu zagospodarowania nabywanych nieruchomości w sposób i w terminie określonym w ofercie przetargowej,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- zobowiązanie się oferenta do zawarcia umowy notarialnej w terminie ustalonym przez sprzedającego,

termin składania ofert do dnia 26.01.2004r. do godz. 12⁰⁰ oraz termin przeprowadzenia przetargu – 29.01.2004r. o godz. 12⁰⁰,

wysokość wadium w kwocie 820.000 zł (20 % wartości ceny wywoławczej) wpłacone w pieniądzu w formie przelewu bankowego na konto UM,

kryteria oceny przy wyborze ofert (oferowana cena nabycia – 60 %, oferowany sposób wykorzystania terenu oraz termin jego zabudowy i zagospodarowania – 40 %),

informację, że przetarg jest ważny chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.

Warunki przetargu pobrało 3 firmy (w dniu 14.01.2004r. – 2 oraz w dniu 21.01.2004r. – 1).

[Dowód: akta kontroli str. 187-200]

4.3. W piśmie WMK.II.A.72241-9/03 z dnia 7.01.2004r. skierowanym do Wydziału Organizacyjno – Prawnego UM (Referatu Przetargów), Wydział Mienia Komunalnego wnosi o zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania gruntów położonych przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego. W piśmie podane zostały informacje dotyczące działek przeznaczonych do sprzedaży, dane

o nieruchomościach, podjętych uchwał przez Radę Miejską w tej sprawie, zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego oraz uwagi związane z informacjami jakie należy podać w ogłoszeniu o przetargu. Załączniki do pisma stanowiły uchwały Rady Miejskiej, warunki przetargu, ogłoszenia o zamiarze sprzedaży nieruchomości i wypisy z ksiąg wieczystych.

Ogłoszenia o pisemnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonych w rejonie ul. Mickiewicza i Żeromskiego ukazały się w dniu 13.01.2004r. w wydaniu ogólnopolskim „Gazety Wyborczej”, w dniu 16.01.2004r. w „Faktach Ostrowieckich” oraz na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej UM. W ogłoszeniach podano takie same informacje jak w warunkach przetargu (szczegółowy opis zawarto w pkt. 4.1 protokołu kontroli). Ponadto podano zasady obowiązujące w prowadzonym przetargu, w tym m.in., że jeżeli uczestnik, który wygrał przetarg uchyli się od zawarcia umowy, złożone przez niego wadium ulega przepadkowi.

Ogłoszenie o przetargu podane w dniu 16.01.2004r. do wiadomości w „Faktach Ostrowieckich” nie spełniało warunków jakie zostały określone w § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów, który stanowi, że ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu. Termin przetargu wyznaczono na dzień 29.01.2004r.

[Dowód: akta kontroli str. 201-212]

4.4. W ofercie firmy „SKYLINE MANAGEMENT” sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, sporządzonej w Gdyni dnia 22.01.2004r., zawarto następujące oświadczenia i zobowiązania:

oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń,

zobowiązanie, że w przypadku wyboru oferty firmy „SKYLINE MANAGEMENT” nabywcą nieruchomości będzie Spółka Celowa, która zostanie powołana przez wspólników oraz podmioty powiązane z ww. firmą. Siedzibą nowo powołanej spółki będzie Ostrowiec Świętokrzyski.,

zobowiązanie, że Spółka Celowa, która będzie nabywcą nieruchomości, wniesie przed zawarciem notarialnej umowy kupna – sprzedaży na rzecz miasta Ostrowiec Św. kaucję w wysokości 500.000 zł służącą zabezpieczeniu zagospodarowania nabywanych nieruchomości w sposób i w terminie określonym w ofercie,

zobowiązanie, że ww. Spółka Celowa zawrze umowę notarialną w terminie ustalonym przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski (oferentem jest Spółka „SKYLINE MANAGEMENT”).



Firma „SKYLINE MANAGEMENT” zaoferowała cenę w wysokości 5.500.000 zł, która zostanie zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, z zaliczeniem kwoty uiszczzonego wadium. Spółka Celowa uiszczala będzie wymagane opłaty roczne wynikające z użytkowania wieczystego nieruchomości wg stawki 3 %. Spółka pokryje koszty czynności notarialnych, opłat sądowych i skarbowych.

Finansowanie inwestycji nastąpi ze środków własnych inwestora oraz kapitałów obcych (np. kredytu), a spłata zobowiązań finansowych dokonywana będzie z nadwyżek generowanych przez zrealizowany obiekt. Organizacja finansowania inwestycji nastąpi poprzez kapitał (20 %) i kredyt bankowy (80 %). W skład kapitału wchodzi aptory (w tym nieruchomości), prace projektowe, dostawy materiałów i urządzeń oraz gotówka. W zakresie kredytowania przewiduje się skierowanie propozycji inwestycyjnej do kilku banków z rynku krajowego. Nie wyklucza się również udziałów banków zagranicznych.

W koncepcji zagospodarowania terenu w formie opisowej podano:

- nazwę planowanej inwestycji – „Galeria Handlowo – Rozrywkowa”,
- opis projektowanych obiektów – hipermarket (7.500 m²), centrum budownictwa „Dom i Ogród” (7.500 m²), centrum rozrywki (1.190 m²), salon RTV i AGD (1.250 m²), galeria butików (3.270 m²), pasaż (2.400 m²), miejsca parkingowe (na 1.028 samochodów), obiekty małej architektury, ciąg pieszy, elementy rekreacyjne,
- całkowita powierzchnia użytkowa obiektu wynosić będzie ok. 23.300 m²,
- materiały z których będą wykonane obiekty,
- rodzaj planowanej działalności (Spółka Celowa wybuduje planowany obiekt i będzie go wynajmować lokalnym, krajowym oraz międzynarodowym najemcom),
- rozwiązania komunikacyjne i ekologiczno – sanitarne,
- przewidywane zatrudnienie – 450 stałych stanowisk pracy,
- korzyści społeczno – gospodarcze dla miasta,
- czas realizacji inwestycji oraz termin uruchomienia działalności gospodarczej – 24 miesiące od dnia zawarcia aktu notarialnego ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości, przy założeniu niezbędnych procedur administracyjnych.

W koncepcji zagospodarowania terenu w formie graficznej przedstawiono 2 zdjęcia wizualnego obrazu obiektów budowlanych, 1 zdjęcie wnętrza budynku oraz planszę poglądową (rysunek) obiektów przewidzianych do realizacji. Na zdjęciach nie podano nazw przedstawionych obiektów. Koncepcję graficzną obiektów przewidzianych do realizacji wykonano w formie szkicu (plansza), który przedstawiał ogólne zarysy i usytuowanie budynków wymienionych w części opisowej koncepcji zagospodarowania terenu, a nie na kopii aktualnej mapy zasadniczej obejmującej teren inwestycji i jego otoczenie z podaniem usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń (oznaczenie wejść i wjazdów,

komunikacji wewnętrznej, wymiarów, wzajemnych odległości, ukształtowania terenu i zieleni).

Załącznik do oferty stanowił dowód wpłaty wadium (przelew na rachunek Urzędu Miasta z dnia 26.01.2004r.).

Kontrolującemu nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego termin złożenia oferty przez firmę „SKYLINE MANAGEMENT”.

[Dowód: akta kontroli str. 213-233]

W wyjaśnieniu Prezydent Miasta Jan Szostak podał, że przesyłka zawierająca ofertę firmy „SKYLINE MANAGEMENT” wraz z załącznikami planszowymi dostarczona zastała do Referatu Przetargów i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta przed upływem wyznaczonego terminu na składanie ofert. Posłaniec dostarczający przesyłkę otrzymał od pracownika referatu pokwitowanie złożenia oferty zawierające datę i godzinę jej złożenia. Identycznej treści informacja zamieszczona została na opakowaniu przesyłki zawierającej ofertę z załącznikami. Informacja ta odczytana została Komisji Przetargowej, co m.in. było podstawą uznania oferty za ważną. Po zakończeniu postępowania o zamówienie publiczne oraz podpisaniu protokołu z przetargu opakowania zostały zniszczone.

[Dowód: akta kontroli str. 307-314]

4.5.Z odpisu Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.01.2004r. wynika, że:

- firma „SKYLINE MANAGEMENT” sp. z o. o. została zarejestrowana w dniu 2.09.2002r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu (obecną siedzibą spółki jest Gdynia),
- spółka została utworzona na czas nieoznaczony,
- przedmiotem działalności spółki jest: wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, wykonywanie instalacji budowlanych, robót wykończeniowych, wynajem sprzętu budowlanego, wynajem, obsługa i zarządzanie nieruchomościami, produkcja wyrobów z surowców niemetalicznych, handel hurtowy i komisowy, reklama,
- spółkę tworzą Spółka POLIMENI INTERNATIONAL LLC (48 udziałów w łącznej wysokości 24.000 zł) i Karol Kalicki (51 udziałów w łącznej wysokości 25.500 zł),
- wysokość kapitału wynosi 50.000 zł,
- zarząd spółki stanowią: Vincent Polimeni – Prezes i Karol Kalicki – Wiceprezes.

[Dowód: akta kontroli str. 234-239]

4.6.W dniu 16.01.2004r. (pismo Or/P/341/WMK/1/2004) Prezydent Miasta powołał 7 osobową komisję przetargową pod przewodnictwem Wiceprezydenta Miasta, Jarosława Wilczyńskiego, w skład której ponadto weszli: Grażyna Słowik –



Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego, Halina Pająk – zastępca Naczelnika Wydziału Rozwoju Miasta, Jarosław Bąchorek – Dyrektor MOSiR, Alfred Skalski i Stanisław Sulik – radni Rady Miasta, Stanisław Kuziemka – kierownik Referatu Przetargów i Zamówień Publicznych.

- W protokole z przetargu sporządzonym w dniu 29.01.2004r. przez 6 osobową komisję (w posiedzeniu komisji nie uczestniczył radny Rady Miasta Stanisław Sulik) podano, że w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 oferta firmy „SKYLINE MANAGEMENT”, która zaoferowała kwotę 5.500.000 zł. Wadium w kwocie 820.000 zł wpłacone zostało na konto UM przelewem z dnia 26.01.2004r. Zgodnie z warunkami przetargu kwota 2.857.250 zł obejmuje cenę prawa własności nieruchomości, a kwota 2.642.750 zł cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego ustanowione jest do dnia 5.12.2089r. (wnoszenie opłat rocznych będzie następowało do dnia 31 marca każdego roku wg stawki 3 % ceny). W wypadku wygrania przetargu nabywca zamierza wybudować „Galerię Handlowo – Rozrywkową”, która będzie się składać z obiektów handlowych, rozrywkowych, rekreacyjnych, galerii sklepów (butików), centrum budownictwa, pasaży, parkingów, ciągów pieszych i obiektów małej architektury. Oferent zobowiązał się, że nabywca nieruchomości wniesie na rzecz gminy przed zawarciem notarialnej umowy nabycia kaucję w wysokości 500.000 zł służącej jako zabezpieczenie zagospodarowania nabywanych nieruchomości w sposób i terminie określonym w ofercie przetargowej. W przypadku niewywiązania się z ww. zobowiązań kwota powyższa będzie traktowana jako kara umowna i zostanie zatrzymana przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski.

Ponadto podano, że oferent zobowiązał się, że w przypadku wyboru jego oferty nabywcą nieruchomości objętych przetargiem będzie Spółka Celowa, którą utworzą wspólnicy i podmioty powiązane z oferentem. Siedzibą nowo powołanej Spółki Celowej będzie Ostrowiec Świętokrzyski. Spółka Celowa wybuduje planowany obiekt, a następnie będzie go wynajmować lokalnym, krajowym oraz międzynarodowym najemcom. Komisja stwierdziła w protokole, że do oferty dołączone zostały wszystkie wymagane dokumenty, w tym także koncepcja zagospodarowania terenu (pisemna i graficzna). Komisja postanowiła rekomendować Prezydentowi Miasta przyjęcie oferty firmy „SKYLINE MANAGEMENT” i zaakceptować Spółkę Celową, którą utworzą wspólnicy i podmioty powiązane z oferentem, jako nabywcę nieruchomości. W protokole z przeprowadzonego przetargu nie została podana nazwa firmy, jej siedziba i adres. Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 9 ust. 2 pkt 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, protokół powinien zawierać informacje m.in. dotyczące nazwy firmy oraz siedziby ustalonego nabywcy nieruchomości.



W wyjaśnieniu Prezydent Miasta Jan Szostak podał, że w wyniku ogłoszonego przetargu wpłynęła tylko jedna oferta. Oferent zobowiązał się, że w przypadku wyboru jego oferty nabywcą nieruchomości będzie Spółka celowa powołana przez wspólników i podmioty z nim powiązane, która zagospodaruje nieruchomość zgodnie ze złożoną ofertą. Mając na uwadze atrakcyjność oferty i podaną cenę komisja jako nabywcę zaakceptowała Spółkę celową. W protokole z przetargu jednoznacznie została określona nazwa i adres firmy, której oferta została wybrana. Odrzucenie oferty złożonej tylko przez jedną firmę proponującą korzystne warunki nabycia nieruchomości byłoby działaniem nieracjonalnym i nieuzasadnionym. Przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13.01.1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy dotyczą sytuacji typowych, co nie oznacza, że biorąc pod uwagę realia obrotu gospodarczego, zasadę swobody umów oraz istnienie umów typu gwarancyjnego, Gmina nie mogła, uznając za korzystną złożoną ofertę, dokonać wyboru oferty firmy, która zobowiązała się do spełnienia kupna nieruchomości przez osoby trzecie będące podmiotem utworzonym przez wspólników powiązanych z oferentem. Proces przetargowy rozpatrywany łącznie z umową ostateczną wskazuje na to, że interes Gminy nie doznał uszczerbku. W przypadku nie wybrania jedynej oferty pojawia się obawa braku możliwości zagospodarowania terenu przyległego do nieruchomości zabudowanej przez Gminę pływalnią. Założeniem Gminy, przed rozpoczęciem kosztownej inwestycji związanej z budową pływalni, było udostępnienie pozostałego terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu rozrywkowo – handlowego. Organizacja kolejnego przetargu rodziła obawy dotyczące uzyskania tak korzystnej ceny i pozyskania dla budżetu miasta środków finansowych ze sprzedaży tej nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 307-314]

5. Umowa sprzedaży nieruchomości.

5.1. Pismem L.dz. 940/04 z dnia 20.02.2004r. Karol Kalicki w imieniu spółki „SKYLINE MANAGEMENT” oraz Grupy „POLIMENI INTERNATIONAL” informuje Prezydenta Miasta, że Spółka Celowa, która będzie nabywcą nieruchomości w Ostrowcu Św. znajduje się w trakcie tworzenia. W piśmie Karol Kalicki proponuje dzień 30.04.2004r. jako termin zawarcia aktu notarialnego zakupu nieruchomości.

W piśmie WMK.II.A.72241-9/03/04 z dnia 25.02.2004r. Prezydent Miasta informuje spółkę „SKYLINE MANAGEMENT”, że akt notarialny nabycia nieruchomości zostanie sporządzony w dniu 30.04.2004r.

Pismem L.dz. 1421/04 z dnia 16.03.2004r. Karol Kalicki informuje Prezydenta Miasta, że Spółka „Polimeni International Ostrowiec” została zawiązana aktem



notarialnym w dniu 8.03.2004r. Wniosek o rejestrację został złożony w Sądzie Rejonowym w Kielcach.

Pismem L.dz. 1421/04 z dnia 17.03.2004r. Karol Kalicki informuje Prezydenta Miasta, że czas rejestracji spółki może się przedłużać i w związku z tym proponuje podpisanie umowy sprzedaży przed 30.04.2004r. Stroną umowy byłaby spółka „Polimeni International Ostrowiec” w organizacji.

W nawiązaniu do ww. pism Prezydent Miasta w piśmie WMK.II.A.72241-9/03/04 z dnia 30.03.2004r. informuje spółkę „SKYLINE MANAGEMENT”, że istnieje możliwość podpisania umowy sprzedaży w terminie wcześniejszym niż w dniu 30.04.2004r., jednak po uzyskaniu ostatecznego wpisu Spółki Celowej do Krajowego Rejestru Sądowego. W piśmie prosi o przedstawienie propozycji wcześniejszego terminu zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży po uzyskaniu wypisu z KRS.

W piśmie L.dz. 1745/04 z dnia 2.04.2004r. Karol Kalicki informuje Prezydenta Miasta, że numer KRS dla Spółki Celowej zostanie nadany do dnia 6.04.2004r. W związku z tym istnieje możliwość podpisania aktu notarialnego w dniu 8.04.2004r.

W piśmie WMK.II.A.72241-9/03/04 z dnia 6.04.2004r. Prezydenta Miasta informuje spółkę „SKYLINE MANAGEMENT”, że Gmina Ostrowiec Św. jest gotowa do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonych w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego. Podpisanie aktu notarialnego może nastąpić w dniu 8.04.2004r. w siedzibie Urzędu Miasta w Ostrowcu Św. o godz. 13⁰⁰.

[Dowód: akta kontroli str. 246-253]

5.2. Aktem notarialnym – umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (Repertorium A nr 1567/2004) z dnia 8.03.2004r. utworzona została spółka „Polimeni International Ostrowiec” z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Przedmiotem działalności spółki jest: wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, wykonywanie instalacji budowlanych, robót wykończeniowych, wynajem sprzętu budowlanego, wynajem, obsługa i zarządzanie nieruchomościami, produkcja wyrobów z surowców niemetalicznych, handel hurtowy i komisowy, reklama.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł, dzieli się na 100 równych udziałów po 500 zł każdy. Udziały zostały objęte przez: Karola Kalickiego – 99 udziałów po 500 zł (49.500 zł) i Vincenta Polimeni – 1 udział o wartości 500 zł.

Pierwszy Zarząd Spółki powołany został w osobach: Vincent Polimeni – Prezes, Karol Kalicki – Wiceprezes i Philip Okun – Wiceprezes.

Z odpisu Krajowego Rejestru Sądowego Nr 0000203168 wynika, że firma „Polimeni International Ostrowiec” sp. z o. o. została zarejestrowana w dniu 7.04.2004r. w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy KRS.



Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. Pozostałe zapisy zawarte w KRS są takie same jak w ww. akcie notarialnym.

[Dowód: akta kontroli str. 254-267]

5.3. W dniu 8.04.2004r. sporządzony został akt notarialny – umowa sprzedaży (Repertorium A nr 2414/2004) pomiędzy Gminą Ostrowiec Świętokrzyski a firmą „Polimeni International Ostrowiec”. Działającym w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski był Jan Szostak – Prezydent Miasta, a na rzecz firmy „Polimeni International Ostrowiec” Karol Kalicki – Wiceprezes ww. firmy.

Firma „Polimeni International Ostrowiec” nabyła prawo własności nieruchomości gruntowych o powierzchni 35.802 m² za cenę 2.857.250 zł (79,80 zł/m²) oraz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek o powierzchni ogółem 73.006 m² za cenę 2.642.750 zł, tj. za łączną cenę 5.500.000 zł.

W akcie notarialnym zawarto m.in. zapisy dotyczące:

w § 2:

- oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości do dnia 5 grudnia 2089 roku,

w § 7:

- zobowiązania Wiceprezesa Karola Kalickiego do zagospodarowania nabytych nieruchomości zgodnie z opracowaną koncepcją i założeniami programowymi przedstawionymi w ofercie przetargowej,
- oświadczenia, że inwestycja zostanie zrealizowana w terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży, z tym że niedotrzymanie tego terminu możliwe jest wyłącznie z przyczyn niezawinionych przez spółkę,

w § 12:

- odłączenia z księgi wieczystej Kw nr 31320 działek 51/1; 51/2; 52/1; 52/5 oraz 52/6 i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem spółki „Polimeni International Ostrowiec” jako właścicielki,
- odłączenia z księgi wieczystej Kw nr 29166 działek 53/3; 53/4 i 53/5 i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem spółki „Polimeni International Ostrowiec” jako użytkowniczkii wieczystej,

w § 4

- okazania do aktu notarialnego uchwał Rady Miejskiej oraz protokołu z przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 29.01.2004r.

Koszt aktu w kwocie ogółem 51.238,80 zł w całości ponosił kupujący.

Firma „SKYLINE MANAGEMENT” przelewem z dnia 26.01.2004r. wpłaciła na rachunek Urzędu Miasta kwotę 820.000 zł (wadium) oraz firma „Polimeni International Ostrowiec” przelewem z dnia 8.04.2004r. pozostałą kwotę do zapłaty w wysokości 4.680.000 zł. Ponadto firma „Polimeni International Ostrowiec” przelewem z dnia 8.04.2004r. wpłaciła na rachunek UM kwotę 500.000 zł jako kaucję służącą zabezpieczeniu zagospodarowania nabywanych nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 268-285]

Z informacji uzyskanej przez kontrolującego w dniu 28.06.2004r. w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Świętokrzyskim wynika, że spółka „Polimeni International Ostrowiec” wnioski o założenie ksiąg wieczystych oraz wpis własności złożyła w dniu 21.04.2004r. Do dnia 28.06.2004r. wnioski nie były przez sąd rozpatrywane.

[Dowód: akta kontroli str. 315]

5.4. W 2003r. dokonano m.in. sprzedaży nieruchomości gruntowych:

- W dniu 26.02.2003r. sporządzony został akt notarialny – umowa sprzedaży (Repertorium A Nr 437/2003) pomiędzy Gminą Ostrowiec Św. a Jerzym Bukowskim. Działającymi w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Św. byli Krzysztof Targowski – Wiceprezydent Miasta i Grażyna Słowik – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego UM.
Nieruchomość gruntowa o powierzchni 1860 m² położona w Ostrowcu Św. sprzedana została za cenę 20.390 zł (10,96 zł/m²).
- W dniu 26.02.2003r. sporządzony został akt notarialny – umowa sprzedaży (Repertorium A Nr 443/2003) pomiędzy Gminą Ostrowiec Św. a Andrzejem Pisarkiem. Działającymi w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Św. byli Krzysztof Targowski – Wiceprezydent Miasta i Grażyna Słowik – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego UM.
Nieruchomość gruntowa o powierzchni 1192 m² położona w Ostrowcu Św. sprzedana została za cenę 27.580 zł (23,14 zł/m²).
- W dniu 26.02.2003r. sporządzony został akt notarialny – umowa sprzedaży (Repertorium A Nr 1158/2003) pomiędzy Gminą Ostrowiec Św. a Janem Pawlikiem. Działającymi w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Św. byli Krzysztof Targowski – Wiceprezydent Miasta i Grażyna Słowik – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego UM.
Nieruchomość gruntowa o powierzchni 3877 m² położona w Ostrowcu Św. sprzedana została za cenę 181.800 zł (46,89 zł/m²).
- W dniu 27.10.2003r. sporządzony został akt notarialny – umowa sprzedaży (Repertorium A Nr 4116/2003) pomiędzy Gminą Ostrowiec Św. a Robertem Niewczas. Działającymi w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Św. byli Inga Kamińska – Wiceprezydent Miasta i Grażyna Słowik – Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego UM.
Nieruchomość gruntowa o powierzchni 3023 m² położona w Ostrowcu Św. sprzedana została za cenę 246.844 zł (81,66 zł/m²).

[Dowód: akta kontroli str. 286-306]

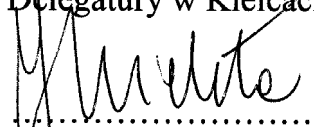
Kontrolujący poinformował Pana Jana Szostaka Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK) w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki ewidencji kontroli Urzędu Miasta pod poz. 4/2004.

Ostrowiec Św., dnia 15.07.2004 r.

Główny specjalista k. p.
NIK Delegatury w Kielcach



.....
Jerzy Michta

Ostrowiec Św., dnia .07.2004 r.

Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego

.....

Jan Szostak

W dniu 15 lipca 2004 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Janowi Szostakowi.



.....
/podpis kontrolera/

[Dowód: akta kontroli str. 316]

Du. 0917(6)2004



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W KIELCACH
Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 4
25-520 KIELCE
tel. 344-55-75, tel./fax 344-66-15
e-mail: lki@nik.gov.pl

Kielce, dnia 27 lipca 2004 r.

S/04/002
LKI-4113-3-04

*P. Dept. Optymalizacji
Pracy m. wyjątkowo
rehabilitacji*

Pan
Jan Szostak
Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (jt. Dz. U. z 2001 r. nr 85, poz. 937 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach skontrolowała Urząd Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim (Urząd), w zakresie prawidłowości zbycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ulicach Mickiewicza i Żeromskiego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 lipca 2004 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia zbycie prawa własności nieruchomości położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Mickiewicza oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Żeromskiego. Ocenę tę uzasadnia fakt dokonania sprzedaży z naruszeniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

1. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim Nr XLII/246/92 z dnia 3 lipca 1992 r.), nieruchomości przeznaczone do zagospodarowania położone przy ul. Mickiewicza i Żeromskiego w Ostrowcu Świętokrzyskim o ogólnej powierzchni 10 ha 8808 m², przewidziane były *do adaptacji oraz uzupełnień zagospodarowania, w tym parkowego na sąsiadujących terenach*. Nieruchomości o powierzchni 3 ha 5802 m² stanowiły własność Gminy Ostrowiec

Świętokrzyski, natomiast prawo do dysponowania działkami gruntu o powierzchni 7 ha 3006 m² Gmina uzyskała w związku z likwidacją Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Ostrowcu Świętokrzyskim, które było użytkownikiem wieczystym gruntu.

W dniu 20 czerwca 2002 r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LIII/866/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego. Obszar objęty planem postanowiono przeznaczyć na usługi ogólnomiejskie z możliwością poszerzenia funkcji, jeżeli wyniknie to z wniosków składanych w trakcie sporządzania planu. W dniu 23 stycznia 2003 r. firma „Polimeni International” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni złożyła wniosek dotyczący uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego wybudowania centrum rozrywkowo-handlowego zawierającego obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Uchwałą Nr XIII/138/2003 z dnia 25 września 2003 r. Rada Miasta zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dopuszczono możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag w zakresie dokonania powyższych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Uchwałą Nr XV/165/2003 z 8 grudnia 2003 r. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego wyraziła zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni ogółem 7 ha 3006 m² położonej przy ul. Żeromskiego, natomiast uchwałą Nr XV/166/2003 z tego samego dnia, Rada Miasta *uznała za zasadne* sprzedanie w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego nieruchomości o powierzchni 3 ha 5802 m² położonej przy ulicy Mickiewicza. Wykonanie uchwał powierzono Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Urząd, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm.), przed zbyciem nieruchomości podał do publicznej wiadomości w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń Urzędu, informacje o sprzedaży ww. nieruchomości.

Zarządzeniem Nr I/506/2003 z 9 grudnia 2003 r. Prezydent Miasta ustalił warunki przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na zbycie nieruchomości oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego. W warunkach tych podano, że oferta powinna m.in. zawierać: imię i nazwisko oraz adres lub pełną nazwę i siedzibę oferenta, dokument pozwalający określić status prawny oferenta, uwiarygodnione źródła finansowania zamierzonej inwestycji, koncepcję zagospodarowania terenu w formie graficznej i opisowej, zobowiązanie do wniesienia na rzecz gminy, przed zawarciem notarialnej

umowy nabycia, kaucji w wysokości 500.000 zł służącej zabezpieczeniu zagospodarowania nabywanych nieruchomości w sposób i w terminie określonym w ofercie przetargowej.

3. Ogłoszenia o pisemnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż prawa własności i prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w rejonie ulic Mickiewicza i Żeromskiego z ceną wywoławczą w wysokości 4.100.000 zł, ukazały się w dniu 13 stycznia 2004 r. w wydaniu ogólnopolskim „Gazety Wyborczej”, w dniu 16 stycznia 2004 r. w „Faktach Ostrowieckich” oraz na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu.

Zamieszczenie w dniu 16 stycznia 2004 r. ogłoszenia o przetargu w „Faktach Ostrowieckich” oznaczało naruszenie przepisu § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. nr 9, poz. 30 ze zm.), stanowiącego, że ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu. Dwutygodniowy termin od daty zamieszczenia ogłoszenia upływał w dniu 30 stycznia 2004 r., a przetarg przeprowadzono 29 stycznia 2004 r.

4. Ofertę dotyczącą zakupu nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów złożyła jedna firma – „Skyline Management” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, która zaproponowała cenę w wysokości 5.500.000 zł. Oferta tej firmy zawierała zobowiązanie, że w przypadku jej wyboru nabywcą nieruchomości będzie spółka celowa, która zostanie powołana przez wspólników i podmioty powiązane z ww. firmą, jak też zobowiązanie, że spółka celowa podpisze umowę notarialną w terminie ustalonym przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski. W ofercie podano m.in. organizację finansowania planowanej inwestycji, oraz że inwestycja zostanie zrealizowana w okresie 24 miesięcy od dnia podpisania ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości.

W protokole z przetargu sporządzonym w dniu 29 stycznia 2004 r. stwierdzono, że oferent zobowiązał się, iż w przypadku wyboru jego oferty nabywcą nieruchomości objętych przetargiem będzie spółka celowa, którą utworzą wspólnicy i podmioty powiązane z oferentem. W protokole z przetargu nie została podana nazwa tej firmy, jej siedziba i adres.

5. Notarialna umowa sprzedaży sporządzona została w dniu 8 kwietnia 2004 r. pomiędzy Gminą Ostrowiec Świętokrzyski a firmą „Polimeni International Ostrowiec” Sp. z o.o., utworzoną 8 marca 2004 r. Na podstawie tej umowy ww. Spółka nabyła prawo własności nieruchomości gruntowych o powierzchni 35.802 m² za cenę 2.857.250 zł (79,80 zł/m²) oraz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek o powierzchni ogółem 73.006 m² za cenę 2.642.750 zł, tj. za łączną cenę 5.500.000 zł.

W akcie notarialnym zawarto zobowiązania firmy „Polimeni International Ostrowiec” Sp. z o.o. do zagospodarowania nabytych nieruchomości zgodnie z założeniami przedstawionymi w ofercie. Do aktu notarialnego okazano m.in. protokół z przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 29 stycznia 2004 r.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli objęte badaniem kontrolnym postępowanie przetargowe przeprowadzone zostało z naruszeniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

Nie kwestionując możliwości złożenia w przetargu oferty przez osobę (developera) przyjmującą zobowiązania w imieniu innej osoby (klienta), niezbędne jest jednak w takim przypadku imienne wskazane nabywcy. Tymczasem z oferty firmy „Skyline Management” Sp. z o.o. wynikało, że nabywcą będzie osoba prawna, która dopiero zostanie utworzona. Z tego względu oferta ta zawierała wady i istniały podstawy do jej odrzucenia (niezakwalifikowania do części niejawnego przetargu).

Konsekwencją wyboru oferty ww. Spółki było to, że w postępowaniu przetargowym nie został określony nabywca prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zgodnie z wymogami § 9 ust. 2 pkt 7 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. Zgodnie z tym przepisem protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać informacje m.in. w zakresie nazwy albo firmy oraz siedziby osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

W związku z powyższym należało również uznać, iż skoro w protokole z przetargu nie wskazano imiennie nabywcy, protokół ten – wbrew dyspozycji art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – nie mógł stanowić wystarczającej podstawy do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży z 8 kwietnia 2004 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wyeliminowanie przypadków przyjmowania ofert dotyczących zbywanych nieruchomości komunalnych, zawierających wady skutkujące naruszeniem przepisów dotyczących zasad i trybu przeprowadzania przetargów.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Kielcach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.



DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Kielcach



Tadeusz Poddebniak