



Protokół

z czynności kontrolnych przeprowadzonych w zakresie wybranych przetargów na sprzedaż nieruchomości będących własnością Gminy Mieroszów w latach 2019-2020 .

Data rozpoczęcia czynności kontrolnych : 13.04.2021 roku

Data zakończenia czynności kontrolnych : 06.12.2021 roku

Kierownik jednostki kontrolowanej: Burmistrz Mieroszowa- Pan Andrzej Lipiński

Adres kontrolowanej jednostki: pl. Niepodległości 1, 58-350 Mieroszów

Komisja Rewizyjna oświadcza, że kontrola została przeprowadzona na podstawie upoważnienia wydanego przez Przewodniczącą Rady Miejskiej i została przeprowadzona zgodnie z § 49 ust.1 Statutu Gminy cyt.:

1. legalności,
2. gospodarności,
3. rzetelności,
4. celowości,
5. zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym.

Nieruchomości publiczne to nieruchomości stanowiące własność organów władzy z uwzględnieniem zasad podziału terytorialnego kraju (nieruchomości państwowe – własność Skarbu Państwa oraz nieruchomości w zasobie jednostek samorządu terytorialnego). Nieruchomościami publicznymi są również te, które pozostają we władaniu podmiotów świadczących usługi publiczne, np. Lasy Państwowe czy Parki Narodowe.

Występujące pomiędzy przedmiotem (nieruchomością) a podmiotem gospodarowania relacje i zależności są rozumiane jako gospodarowanie nieruchomościami. Jedną z takich relacji i zależności jest obrót nieruchomościami publicznymi. Głównym narzędziem wykorzystywanym do sprawnego funkcjonowania obrotu nieruchomościami publicznymi jest przetarg.

Przebieg czynności przetargowych rozpoczyna się od wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości, wywieszając go na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a informację o wywieszeniu wykazu ogłasza się w prasie lokalnej, stronach internetowych właściwego urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami szczegółowo określa informacje, które powinny być zawarte w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Kolejnym istotnym etapem postępowania przetargowego jest sporządzenie ogłoszenia (bądź obwieszczenia). Ustawa zakłada, iż o ogłoszeniu, o przetargu informuje się w sposób zwyczajowo przyjęty, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, stronie internetowej właściwego urzędu oraz w prasie w terminie nie krótszym niż 30 dni przed realizacją przetargu lecz nie wcześniej niż 6 tygodni od publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (w celu umożliwienia skorzystania z tzw. prawa pierwokupu).

Ogłoszenie – bez względu na organizatora – powinno zawierać opis nieruchomości, w tym oznaczenie według katastru nieruchomości i księgi wieczystej, przeznaczenie oraz jej charakterystykę, a ponadto miejsce i termin przetargu, cenę wywoławczą oraz wysokość, formę oraz termin i miejsce składania wadium.

Warunkiem wzięcia udziału w przetargu według Uogn jest obowiązek wniesienia przez uczestników wadium. Wadium jest określone przez właściwy organ w wysokości nieprzekraczającej progu 5–20% ceny wywoławczej. Wadium może przyjmować formę pieniężną, obligacji Skarbu Państwa bądź papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego. Termin wniesienia wadium powinien zostać określony w taki sposób, by komisja przetargowa mogła stwierdzić najpóźniej 3 dni przed rozpoczęciem przetargu, iż kwota została uiszczona. Komisja przetargowa składa się z minimum 3 osób i skład jej powoływany jest zarządzeniem Burmistrza. Do określenia wadium niezbędne jest określenie ceny wywoławczej. W każdym z przypadków podstawą określenia ceny wywoławczej jest jej wartość, od której cena wywoławcza w pierwszym przetargu nie może być niższa.

Zakończenie przetargu wynikiem negatywnym daje możliwość organizacji kolejnego, w którym cenę wywoławczą zgodnie z ustawą można obniżyć o nie więcej niż 50% wartości nieruchomości. Powtórne zakończenie przetargu wynikiem negatywnym pozwala na zbycie nieruchomości w drodze rokowań z ceną nie niższą niż 40 % wartości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje wszystkie możliwe formy organizowania przetargu na sprzedaż nieruchomości publicznych, a mianowicie:

- ustny nieograniczony
- ustny ograniczony
- celem przetargów ustnych jest uzyskanie najwyższej ceny;

- pisemny nieograniczony
- pisemny ograniczony
- celem przetargów pisemnych jest wybór oferty najkorzystniejszej.

Bez względu na rodzaj podmiotu odpowiedzialnego za sprzedaż nieruchomości, po zrealizowanym przetargu sporządza się protokół. W ciągu 7 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu

istnieje możliwość zaskarżenia czynności przetargowych, które powodują natychmiastowe wstrzymanie przetargu. Skargę można uznać za zasadną, prowadząc tym samym do powtórzenia tych czynności bądź do konieczności ponownego przeprowadzenia przetargu, zaś w sytuacji uznania jej za niezasadną następuje kontynuacja postępowania. W ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu należy powiadomić osobę ustaloną jako nabywcę o terminie i miejscu podpisania umowy nie wcześniej jednak niż 7 dni od doręczenia powiadomienia.

W okresie objętym kontrolą przeprowadzono 77 przetargów na zbycie nieruchomości:

- w roku 2019 - 33 przetargi;
- w roku 2020 - 44 przetargi.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła analizę 9 wybranych przetargów.

Nieruchomości publiczne będące składową dóbr publicznych powinny podlegać racjonalnemu gospodarowaniu, co przejawia się między innymi klarownością przepisów prawa z tego zakresu i jest widoczne w praktyce – poprawnym stosowaniem procedur szczegółowych. W trakcie kontroli bowiem ustalono, że wszystkie przetargi przeprowadzono prawidłowo, zachowane zostały procedury i zachowane zostały ustawowe terminy.

Na tym protokół zakończono i podpisano :

1. Mariusz Mync *Mync*
2. Małgorzata Czachor *Czachor*
3. Kazimierz Radwański *Radwański*
4. Bogdan Sarnecki *Sarnecki*
5. Wiesław Wielgus *Wielgus*

Podpis (data) kierownika jednostki kontrolowanej *06.12.2021*

BURMISTRZ
Andrzej Lipiński