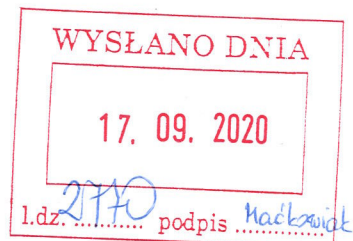




REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W KIELCACH



Kielce, dnia 17 września 2020 r.

WK.60.31.2020

Pan Bogdan WENTA
Prezydent Miasta Kielce

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych¹, w związku z § 4 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2004 r. w sprawie siedzib i zasięgu terytorialnego regionalnych izb obrachunkowych oraz szczegółowej organizacji izb, liczby członków kolegium i trybu postępowania² przeprowadziła w Urzędzie Miasta Kielce w okresie od 23 do 31 lipca 2020 r. doraźną kontrolę gospodarki finansowej Gminy Kielce za 2020 rok i inne wybrane okresy w zakresie prawidłowości procedury sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Kielce, położonych w Kielcach przy alei Jerzego Szajnowicza-Iwanowa. Protokół kontroli omówiono i podpisano w dniu 7 sierpnia 2020 r.

Uchwałą nr XVIII/335/2019 z dnia 19 września 2019 r. Rada Miasta Kielce wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu na zasadach ogólnych, przysługującego Gminie Kielce prawa własności nieruchomości położonych w Kielcach przy alei Jerzego Szajnowicza-Iwanowa, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr: 869/66, 869/71, 869/42, 869/78, 869/73, 869/76 /Obręb 0008/ o łącznej powierzchni 1,4810 ha, dla których prowadzone są księgi wieczyste KI1L/00128466/4, KI1L/00053852/0, KI1L/00171830/3. Wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 7.676.000,00 zł.

W dniu 18 października 2019 r. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce ustalił cenę wywoławczą sprzedaży prawa własności przedmiotowych nieruchomości na kwotę 8.145.500,00 zł oraz wadium na kwotę 1.629.100,00 zł, co stanowiło 20% ceny wywoławczej. W dniu 23 października 2019 r. Prezydent sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz ww. nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz opublikował ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym.

¹ Dz. U. z 2019 r. poz. 2137

² Dz. U. Nr 167, poz. 1747

552/2020
AK

Do przetargu, który odbył się w dniu 23 grudnia 2019 r. dopuszczonych zostało pięciu uczestników. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższą cenę 13.200.000,00 zł zaoferował uczestnik, który został ustalony jako nabywca prawa własności przedmiotowych nieruchomości. Do wylicytowanej kwoty doliczono podatek VAT w stawce 23% w wysokości 3.036.000,00 zł. Cena brutto sprzedaży prawa własności przedmiotowych nieruchomości wynosiła 16.236.000,00 zł.

Stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami³ Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta wyznaczył termin zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży prawa własności przedmiotowych nieruchomości na dzień 25 marca 2020 r., o czym poinformował nabywcę w piśmie z dnia 14 stycznia 2020 r. Dyrektor Wydziału wskazał jednocześnie na przysługujące organizatorowi przetargu uprawnienie wynikające z art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Kwota wpłaconego przez nabywcę wadium w wysokości 1.629.100,00 zł w dniu 31 grudnia 2019 r. została przeksięgowana z rachunku sum depozytowych na rachunek dochodów budżetowych i zaliczona na poczet ceny nabycia przedmiotowych nieruchomości, a tym samym została ujęta jako dochody wykonane za 2019 rok.

Jak wynika z ustaleń kontroli na pisemną prośbę nabywcy nadesłaną do Urzędu Miasta w dniu 18 marca 2020 r. Dyrektor Wydziału wyraził zgodę na przesunięcie terminu zawarcia aktu notarialnego i wyznaczył go na dzień 28 maja 2020 r., informując równocześnie o uprawnieniu wynikającym z ww. art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu prośby o przesunięcie terminu podniesiono, iż w związku z ogłoszonym przez Prezesa Rady Ministrów stanem zagrożenia epidemicznego, który wpłynął bezpośrednio na działalność nabywcy uległy zaburzeniu zaplanowane wcześniej strumienie przychodu, które miały zapewnić bieżące funkcjonowanie spółki.

Ponowne wydłużenie terminu zawarcia aktu notarialnego i wyznaczenie go na dzień 2 grudnia 2020 r., nastąpiło na kolejną pisemną prośbę nabywcy z dnia 13 maja 2020 r. W uzasadnieniu prośby o ponowne przesunięcie terminu powołując się między innymi na trwający nadal stan zagrożenia epidemicznego na terenie Polski, specyfikę ich działalności, utrudniony kontakt z potencjalnymi nabywcami ich towarów, wskazała, że nadal zaburzone są zaplanowane wcześniej strumienie ich przychodów. Ponownie zapewniono, iż nabywca w dalszym ciągu zainteresowany jest nabyciem przedmiotowych nieruchomości.

Realizacja uprawnienia do odstąpienia od zawarcia umowy i zatrzymania wadium, przewidzianego w art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ogranicza się jedynie do przypadku, gdy osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu. Stanie się tak jednak jedynie wówczas, gdy nastąpi nieusprawiedliwione niezgłoszenie się wygrywającego przetarg na termin umowy notarialnej. Jedynie nieusprawiedliwione niestawiennictwo należy uznać za uchylanie się od zawarcia umowy, które może skutkować odstąpieniem od umowy i zatrzymaniem wadium.

³ Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm. dalej ustawa o gospodarce nieruchomościami

Uzasadnione nieprzystąpienie nabywcy do zawarcia umowy w pierwszym oraz kolejnym terminie tj. 28 maja 2020 r., w świetle obowiązujących przepisów prawa nie daje podstaw organizatorowi przetargu do odstąpienia od zawarcia umowy.

Pomimo, że dotychczasowe działania podejmowane przez organizatora przetargu nie budzą zastrzeżeń pod względem obowiązujących przepisów prawa, to zaistniała sytuacja rodzi obawy, co do podpisania przez strony aktu notarialnego i sfinalizowania całej transakcji sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w wyznaczonym terminie, a tym samym zapewnienia z tego tytułu wpływów do budżetu Gminy na zaplanowanym poziomie. W związku z powyższym wnioskuję o poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach o dalszych działaniach podejmowanych w niniejszej sprawie, w terminie do 31 grudnia 2020 r.

Zbigniew
Rękas

Elektronicznie podpisany
przez Zbigniew Rękas
Data: 2020.09.17 10:22:07
+02'00'

Zastępca Prezesa
Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach
Zbigniew Rękas

Do wiadomości:

Rada Miejska w Kielcach

