

Protokół Nr 27/2017
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
odbytego w dniu 27.01.2017 roku

Posiedzenie Komisji Rewizyjnej w dniu 27.01.2017 roku otworzył Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Radny Ireneusz Smal. Powitał wszystkich zebranych w tym radnych Komisji. Stwierdził prawomocność obrad na podstawie listy obecności (w załączeniu do protokołu). Następnie przedstawił proponowany porządek obrad:

1. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
2. Analiza skarg i wniosków za 2016 rok.
3. Kontrola sposobu zbycia, trybu przebiegu przetargu oraz zasad wyceny nieruchomości stanowiącej mienie Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego zleconej przez Radę Powiatu.
4. Rozpatrzenie skarg.
5. Wydanie opinii do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego.
6. Sprawy bieżące.

Ad.1

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie wniosek:” kto jest za przyjęciem protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji Nr 26/2016 z dnia 16.12.2016 roku?”

Głosowało 3 radnych

Głos ”za” 3 radnych

Komisja jednogłośnie opowiedziała się za przyjęciem protokołu Nr 26/2016 z dnia 16.12.2016 roku.

Ad.2

Przewodniczący Komisji odczytała informację dotyczącą analizy skarg i wniosków, które wpłynęły do Starostwa Powiatowego w 2016 roku(w załączeniu do protokołu).

Pytań i uwag nie zgłoszono.

Ad.3

Przewodniczący Komisji poinformował, że zgodnie z podjętą uchwałą Rady Powiatu Nr XXIII/200/2016 z dnia 29 listopada 2016r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej przeprowadzenia kontroli wyjaśniającej sposoby zbycia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Kędzierzyńsko -Kozielskiego(*uchwała w załączeniu do protokołu*).

Zleca się przeprowadzenie Komisji Rewizyjnej kontroli, poza rocznym planem kontroli za rok 2016, w celu wyjaśnienia sposobu zbycia, trybu przebiegu przetargu oraz zasad wyceny nieruchomości:

- 1) lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położone w Komornie, dz. nr 101, lokal nr 1 i nr 2,
- 2) lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położone w Sławięcicach, dz. nr 371/4, lokal nr 1, 2, 3,
- 3) lokal użytkowy, położony w Sławięcicach, dz. 367/6, lokal nr 6,
- 4) nieruchomości położone w gminie Zdieszowice, dz. nr 108/62, dz. Nr 108/63,
- 5) nieruchomości położone w Kędzierzynie-Koźlu, dz. nr 319/2, 3191/1,
- 6) lokale użytkowe wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położone w Koźlu, dz. nr. 2187, lokal nr 1, 2,3,4,5,6.

Przewodniczący Komisji poinformował, że powyższe mienie w głównej mierze było dotychczas administrowane przez szkoły w Komornie, ZSŻS (teren w Januszkowicach), ZS Nr 3(teren w Sławięcicach) , teren gdzie kiedyś mieściła się Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna przy ulicy Gajowej w Kędzierzynie-Koźlu oraz nieruchomości przy ulicy Raławickiej w Kędzierzynie-Koźlu. Przewodniczący Komisji przypomniał, że zgodnie z uchwałą podjętą przez Radę Powiatu z dnia 29 czerwca 2001 roku z późniejszymi zmianami wprowadzonymi w 2004 roku , 2006 roku , 2009 roku, 2012 roku , Rada Powiatu uchwaliła przepisy dotyczące zbywania nieruchomości będących mieniem Powiatu, które zostały opracowane na podstawie ustaw o samorządzie powiatowym oraz gospodarce nieruchomościami, stanowią mienie należące do jednostek samorządowych, które może być zbywalne. Przewodniczący Komisji przytoczył pismo z dnia 24.10.2016 roku Klubu Radnych Prawa i Sprawiedliwości dotyczące zbytu nieruchomości stanowiących własność powiatu kędzierzyńsko-Kozielskiego, a oddanie w zarząd, bądź użytkowanie jednostek organizacyjnych prowadzących działalność oświatowo- wychowawczą zbytą od dnia 01.01.1999 roku Klubu Radnych PiS wniósł o wyjaśnienie sposobu zbycia, na rzecz podmiotów indywidualnych i innych w trybie innym niż udzielenie 75% bonifikaty. Zwrócił się o przeanalizowanie podanych i wymienionych w piśmie z dnia 10.10.2016r. nieruchomości, które zostały zbyte. Ponadto wniesiono o wyjaśnienie trybu przebiegu „ustnego nieograniczonego” przetargu zbycia w/w obiektów oraz na jakiej podstawie dokonano takiej, a nie innej wyceny zbycia w/w lokali. Zwrócono się również z prośbą o wyjaśnienie , na jakiej zasadzie zbyto lokal bez bonifikaty, gdzie w tym samym budynku zastosowano do podobnego lokalu 75% bonifikatę (*pismo w załączeniu do protokołu*). Przewodniczący Komisji poinformował, że po dokonanej analizie z przedłożonych materiałów, pism, dokumentów wynika, że przeprowadzono to zgodnie w oparciu o przepisy zawarte w uchwale Rady Powiatu , jak i ustawy o gospodarce. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości jest poprzedzona uchwałą Rady Powiatu. Radny Jakub Gładysz zwrócił uwagę „aby analizować to o obowiązujące przepisy, ale na dzień kiedy następowało zbycie nieruchomości. Przewodniczący Komisji powiedział, że pierwsza uchwała Zarządu Powiatu jest z 2001 roku i określa te zasady. Wg tych przepisów cena wywoławcza wartości nieruchomości nie może być niższa od wartości podanej w operacie szacunkowym. Przewodniczący Komisji stwierdził, że analizując sześć wskazanych przypadków zbycia nieruchomości , są różni rzeczoznawcy majątkowi, dlatego zapytał w jaki sposób i jakim trybie wyłaniani są rzeczoznawcy majątkowi? Pani Elżbieta Sadyk Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami odpowiedziała, że rzeczoznawca majątkowy na czas kiedy następowało zbycie był wyłaniany w drodze zapytania o cenę, ponieważ wtedy też istniała ustawa o zamówieniach publicznych i nie przekraczało to określonej kwoty (6.000 EURO), były przygotowane zapytania o cenę , zostały przeprowadzane przetargi, w niektórych przypadkach ogłaszane na tablicy , stronie internetowej wraz ze specyfikacją. Natomiast w niektórych przypadkach było wysyłane zaproszenie do składania ofert. Rzeczoznawcy majątkowi byli z terenu naszego województwa. W przypadku przetargów, które odbywały się w trybie ustawy o zamówieniach publicznych wpływały różne oferty. Były podawane kryteria i na przykład rzeczoznawca majątkowy bardzo często były wyłaniany na cały rok obsługi, z uwagi na to, że łatwiej było tego rzeczoznawcę powołać do konkretnej wyceny. Przewodniczący Komisji powiedział, że wartość jednej wyceny była dużo niższa niż ustawowe 30 EURO i nie było obowiązku stosować tej ustawy i były zapytania ofertowe z Opola, Strzelec Opolskich, Raciborza , Kędzierzyna- Koźla , wyłaniany był rzeczoznawca majątkowy do obsługi dokonywania wyceny na cały rok z góry. Pani Elżbieta Sadyk potwierdziła, poinformowała o sytuacji, która miała miejsce w związku z określeniem w przetargu zadań do wyceny np. aktualizacja opłat, gdzie wyznacza się bardzo dużo działek , wówczas operat szacunkowy nie kosztuje np. 500 złotych za jedną działkę tylko 100 złotych.

Były zadania około 5-6 zadań i zdarzało się, że byli wyłonieni dwaj rzeczoznawcy, ponieważ jeden zaproponował korzystniejszą cenę do innego zadania, a drugi do innego, ale to wszystko było w granicach i w oparciu o przepisy. Przewodniczący Komisji poinformował, że procedury opracowywania wyceny rzeczowej są do siebie zbliżone. Rzeczoznawca majątkowy na podstawie analizy sprzedaży nieruchomości na określonym terenie, z danego okresu szacuje to, wliczając amortyzację, zużycie, stan techniczny itd. przyjmowana była wycena, którą wykonał rzeczoznawca czy zlecono jeszcze innemu rzeczoznawcy opracowanie wyceny rzeczowej danej nieruchomości celem sprawdzenia, czy wycena nieruchomości będzie zbliżona? W odpowiedzi Pani Elżbieta Sadyk poinformowała, że rzeczoznawca majątkowy jest to osoba zaufania publicznego, która posiada wiedzę merytoryczną. Znane są techniki wyceny, ale nie można rzeczoznawcy narzucać w jaki sposób ma to wykonać, ponieważ posiada do tego stosowne uprawnienia, licencję itd. Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości sprawdza operat, ale pod względem, czy zawiera elementy, które powinien zawierać operat czyli podstawy prawne itd. oraz czy nie ma błędów formalnych rachunkowych. Skoro rzeczoznawca zbadał rynek to operat nie był weryfikowany poprzez zlecenie go drugiemu rzeczoznawcy, ponieważ nie ma takiej potrzeby. Przewodniczący Komisji powiedział, że wartość nieruchomości stanowi to co sprzedający chce osiągnąć a kupujący może zapłacić, przy normalnej sprzedaży bez wyceny. Natomiast w przypadku dokonania wyceny przez rzeczoznawcę to wycena następuje w oparciu o wartość nieruchomości, wartość gruntu pod tą nieruchomością itd. i taka wartość nieruchomości zawarta w operacie szacunkowym była podstawą do ustalenia ceny wyjściowej w ogłoszeniu o przetargu. We wszystkich przypadkach i również w tych rozpatrywanych procedura jest niezmienna. Pani Kierownik Referatu Wydziału GKKi N w uzupełnieniu poinformowała, że obecnie czasami stosuje się, ponieważ wartość nieruchomości jest bazowa, ale Zarząd Powiatu, zawsze może tą cenę wywoławczą pierwszą podwyższyć. Przewodniczący Komisji w oparciu o powyższe, stwierdził, że Zarząd Powiatu informowany jest o wartości wyjściowej nieruchomości i może na przykład uznać, że proponowana cena za daną nieruchomość jest zbyt niska i należy ją podnieść? Pani Elżbieta Sadyk poinformowała, że powyższe wynika z zapisów ustawy, że cena nie może być niższa od jej wartości, ale nie ma zapisu, który by stanowił o tym, że nie może być wyższa. Przedstawiła w jaki sposób przebiegało to od strony technicznej czyli kiedy był już przygotowany operat szacunkowy, sporządzało się ogłoszenie o przetargu, informację wraz z ogłoszeniem była przekazywana do rozpatrzenia na posiedzeniu Zarządu Powiatu. Jeżeli Zarząd Powiatu uważał, że cena wywoławcza, która jest wpisana do ogłoszenia jest zaakceptowana to ogłoszenie było podpisywane. W przypadku stwierdzenia przez Zarząd Powiatu, że cenę należy podwyższyć to powinna być informacja ze strony Zarządu Powiatu, że została zaproponowana inna cena. Wówczas nie było podpisane ogłoszenie, która było wcześniej przygotowane przez Wydział GKKi N tylko musiało ulec zmianie. Przewodniczący Komisji zapytał, czy ogłoszenia o przetargach dla nieruchomości były ogłaszane przed upływem roku ważności operatu, ponieważ operat szacunkowy zgodnie z przepisami ważny jest rok. Pani Elżbieta Sadyk poinformowała, że od niedawna termin ważności operatu wynosi jeden rok, nie pamięta dokładnie od którego roku, ale wcześniej operat szacunkowy był ważny trzy lata.

Następnie Komisja przystąpiła do analizy podnoszonych w piśmie i wymienionych w uchwale nieruchomości:

1) lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położone w Komornie, dz. Nr 101, lokal nr 1 i nr 2.

Stwierdzono, że dwa lokale mieszkalne zostały wycenione na odpowiednią wartość (17.000 złotych i 20.000 złotych). Zostały wyszczególnione powierzchnie, był ogłoszony przetarg ustny nieograniczony, co wynika z przepisów ustawy. Z podanymi wartościami, wadium,

przystąpienie do przetargu, rozstrzygnięcie postąpienie przetargu, terminy, protokoły itd. Do przetargu przystąpiło i zostało dopuszczone małżeństwo, które złożyło wadium, nikt więcej nie złożył wadium, byli jedynymi uczestnikami tego przetargu. Wystarczyło jedno postąpienie i lokal wraz z udziałem gruntu został im sprzedany. Sporządzony został sporządzony akt notarialny własności potwierdzający sprzedaż i nabycie przez te osoby wskazanych powyżej nieruchomości. Przewodniczący Komisji zapytał, czy te osoby, którym sprzedano ww. nieruchomości byli wcześniej lokatorami tych mieszkań? Pani Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami odpowiedziała, że w przypadku nieruchomości w Komornie były trzy lokale i z dokumentacji wynika, że wszystkie trzy lokale zostały nabyte przez jedno małżeństwo, które miało prawo do lokalu Nr 3, dwa pozostałe lokale były puste nie zamieszkałe. Dlatego dwa lokale zostały sprzedane w drodze przetargu, a trzeci lokal został sprzedany w trybie bezprzetargowym z bonifikatą, ponieważ lokatorzy najemcy posiadali umowę najmu na czas nieokreślony i z tego tytułu przysługiwała im bonifikata. Przewodniczący Komisji stwierdził, że powyższe wynika z zapisów uchwały podjętej przez Radę Powiatu, jeżeli najemca posiada umowę na czas nieokreślony wówczas ma prawo pierwokupu i jest to bez limitu czasowego czyli obojętnie jaki wcześniejszy okres go zamieszkiwał. Są przypadki kiedy zwracano się o wykup nieruchomości na wniosek. Przewodniczący Komisji zapytał Panią Kierownik E. Sadyk, czy bonifikata przy sprzedaży nieruchomości dotyczy wyłącznie mieszkań? Pani Kierownik potwierdziła, dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych. Przewodniczący Komisji zapytał, czy 75% bonifikata jest też tylko w przypadku, gdy płatność będzie jednorazowa, w całości, gotówką w określonym terminie. Pani Kierownik to potwierdziła. Przewodniczący Komisji w podsumowaniu stwierdził, że powyższe jest zgodne i zbycie nastąpiło zgodnie z przepisami prawa.

Komisja przystąpił do przeanalizowania zbycia kolejnej nieruchomości:

2) Lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położne w Sławęcicach, dz. Nr 371/4, lokal 1,2,3. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym. Zostały sprzedane dwa lokale w trybie bezprzetargowym. Pani Kierownik E. Sadyk potwierdziła i wyjaśniła, że podobnie jak w przypadku powyższych lokali w Komornie, najemcy też posiadali umowę najmu na czas nieoznaczony. Radny Jakub Gładysz zapytał, czy sprzedaż nastąpiła na wniosek tych mieszkańców czy Powiat powziął decyzję o sprzedaży? Pani Elżbieta Sadyk wyjaśniła, że wtedy był to czas, kiedy bardzo dużo sprzedawano mieszkań służbowych np. przy ulicy Orkana też były mieszkania należące do SP ZOZ, ponieważ jednostki chciały zbyć te mieszkania, a lokatorom przysługiwało takie prawo, dlatego złożyli wnioski i skorzystali z możliwości otrzymania bonifikaty. Głównie ciążyły te lokale na szkołach, a ponieważ szkoły były jednostkami, które nie miały osobowości prawnej, dlatego te lokale wyłącznie mógł zbyć powiat. Wówczas był wygaszany trwały zarząd dla szkół i następowała sprzedaż. Radny Jakub Gładysz stwierdził, że z powyższego wynika, że lokatorom bardzo nie zależało na tym wykupie, bardziej powiatowi i dlatego wprowadził przy wykupieniu bonifikatę, aby ten stan uporządkować? Pani Elżbieta Sadyk stwierdziła, że było to ze strony powiatu wyjście na przeciw tym lokatorom, podobnie jak to miało miejsce w przypadku gmin, gdzie z zasobu gminnego bonifikaty były jeszcze wyższe 85% nawet 97%. W przypadku zbywanych mieszkań przez powiat, były to mieszkania, które obciążały jednostki np. lokator, który zamieszkiwał w budynku domagał się od szkoły wykonania w tym budynku różnych remontów np. dachu itd. Przewodniczący Komisji stwierdził, że jest to zrozumiałe, skoro jest zarządca, właściciel nieruchomości to lokatorzy płacą czynsz po to, aby na przykład wspólnota jeżeli jest, to w ramach możliwości finansowych dokonywała remontu dachu, ocieplała ściany, wymieniała okna itd. Na pewno jest to uciążliwe dla właściciela nieruchomości czy zarządcy, który zna stan budynku i woli go zbyć, aby to uporządkować. Jednak nie każdy musi się z tym zgadzać, że najemca lokalu wykupuje go za

25% jego wartości, ale jest to zgodne z przepisami prawa. Pani Elżbieta Sadyk dodała, że w innym przypadku właściciel budynku musiałby zapewnić inny lokal najemcą tego lokalu, którzy posiadali umowę najmu na czas nieokreślony. Przewodniczący Komisji odniósł się do opracowanego operatu szacunkowego, który dotyczył analizowanej nieruchomości, który potem został skorygowany aneksem, ponieważ zostały wliczone wartości nakładów finansowych, które ponieśli lokatorzy w czasie najmu lokalu, co potwierdzają załączniki do wniosku w postaci przedłożonych faktur, za poniesione prace remontowe i zakupione materiały. Pani Elżbieta Sadyk wyjaśniła, że najemca jeżeli poniósł nakłady to rzeczoznawca ma obowiązek je uwzględnić przy wycenie nieruchomości. W tym omawianym przypadku była taka sytuacja, że najemcy mogli wcześniej nie wiedzieć o takiej możliwości, ale po powzięciu informacji, skorzystali z możliwości skorygowania o wykazane nadpłaty. Przewodniczący Komisji zapytał, czy lokal Nr 3 to pustostan, ponieważ został zbyty w przetargu? Wyjaśnił, że wcześniej lokal Nr 3 nie był brany pod uwagę, stanowił poddasze użytkowe. W momencie kiedy była przygotowywana wycena lokatorzy oświadczyli, że to poddasze użytkowe nie przynależy do ich lokalu. Nie chcieli wykupić części, a ponieważ było osobne wejście do poddasza, Zarząd Powiatu zdecydował, że zostanie to potraktowane jako lokal mieszkalny, który został przystosowany. W związku z czym została przygotowana inwentaryzacja i zostało wydane zaświadczenie o samodzielności tego lokalu. Cena była skorygowana również z tego względu że było to poddasze i wysokości był poniżej 2,20 metrów, które miały istotny wpływ na obniżenie wartości. Przewodniczący Komisji powiedział, że w pierwszym przetargu omawiana nieruchomość nie została zbyta z uwagi na brak chętnych, w drugim przypadku została zbyta i zakupu dokonały cztery osoby, ale nie mieli bonifikaty, ponieważ nie byli najemcami na czas nieokreślony. Pani Elżbieta Sadyk potwierdziła, że do przetargu mógł przystąpić każdy, o co zapytał Radny Jakub Gładysz, wyjaśniła, że nie był to przetarg nieograniczony. Jedyne ograniczenia, które były na czas, kiedy sprzedaż była dokonywana to jeżeli członek komisji przetargowej chciałby nabyć nieruchomość musiał zostać wyłączony z tej komisji, tak jak w przypadku postępowań o zamówieniach publicznych. Na prośbę Przewodniczącego Komisji, Pani E.Sadyk poinformowała, gdzie są zamieszczane ogłoszenia o przetargach, w przypadku ogłoszeń do 100.000 EURO tj. w lokalnej prasie oraz na tablicy ogłoszeń w budynku głównym Starostwa Powiatowego przy Placu Wolności 13 oraz w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości przy ulicy Piastowskiej 15. Od jakiegoś czasu jest też wymóg zamieszczania na stronie internetowej, ale w tym okresie, kiedy były przeprowadzane wymienione przetargi nie było obowiązku zamieszczania na stronie internetowej.

3) Lokal użytkowy, położony w Sławięcicach, dz.367/6, lokal nr 6. Podobna sytuacja jak w powyżej analizowanych przypadkach, dwa przetargi, cena wywoławcza, postąpienie przetargu. W pierwszym przetargu lokal nie został zbyty. Oprócz tego Przewodniczący Komisji powiedział, że zgodnie z uchwałą Rady Powiatu na czas kiedy następowało zbycie analizowanych nieruchomości w kolejnym nie pierwszym przetargu mogła zostać obniżona do połowy wartości i w niektórych przypadkach to zastosowano. Pani Elżbieta Sadyk potwierdziła, wyjaśniła, że było to nie więcej niż 50% wartość nieruchomości.

4) Nieruchomości położone w gminie Zdieszowice, dz. nr 108/62, dz.Nr 108/63. Są to działki rekreacyjne nad jeziorem, na których są usytuowane domki kempingowe. Zbycie nastąpiło w przetargu nieograniczonym ustnym, tym samym właścicielom, którzy dokonali zakupu na współwłasność. Przewodniczący Komisji odniósł się do powierzchni działki, która wynosi około 7 arów i zabudowana jest nieruchomością, zapytał, ponieważ nawet gdy jest to nieruchomość rekreacyjna to czy usytuowanie ww. nieruchomości jest w tak niekorzystnym miejscu, że zostało sprzedane za około 12.800 złotych? Skąd taka cena? Pani Elżbieta Sadyk

odpowiedziała, że rzeczoznawca majątkowy dokonał tej wyceny, była to wycena z roku 2005, wtedy ceny nieruchomości nie były na tak wysokim poziomie. Dopiero po 2006 roku wzrosły ceny wartości nieruchomości działek budowlanych, działek i lokali prawie o 100%. Nieruchomość została zbyta zgodnie z przepisami i zachowaniem procedur.

5) nieruchomości położone w Kędzierzynie-Koźlu, dz. nr 319/2,3191/1 (dawna siedziba PCPR). Były to dwie działki, jedna była zabudowana budynkiem gospodarczym, a druga to ta, gdzie mieściły się biura. Pierwsza działka zabudowana budynkiem gospodarczym została zbyta za pierwszym razem. Przewodniczący Komisji powiedział, że była wielokrotna próba sprzedaży drugiej nieruchomości, która została sprzedana w trybie rokowania. Nie doszło do sprzedaży w trybie ustnym nieograniczonym i zostały podjęte trzy próby sprzedaży ww. nieruchomości, było przeszacowanie, ponieważ minął okres ponad dwa lata. Wartość tej nieruchomości zmalała i po przeszacowaniu odbył się drugi przetarg nieograniczony, jednak z uwagi na brak uczestników nie doszło do sprzedaży. Przewodniczący Komisji zapytał na czym polegają rokowania i na czym polega sprzedaż własności w trybie rokowań? Pani Elżbieta Sadyk wyjaśniła, że zgodnie z Rozporządzeniem o trybie przeprowadzenia przetargów, po drugim nie rozstrzygniętym przetargu można przeprowadzać rokowania, które polegają na tym, że jest ustalona w ogłoszeniu cena wywoławcza do rokowań. Osoby zainteresowane, które chcą przystąpić do rokowań składają na ręce Komisji w kopertach proponowaną cenę i tym się to różni od przetargu pisemnego, że z tymi uczestnikami rokowań są prowadzone negocjacje, nie informując drugiej strony ile dała pierwsza. Znana jest cena zaproponowana przez pierwszego oferenta, Komisja zadaje pytanie, czy chciałby podwyższyć, nie mówiąc o tym ile dał poprzedni oferent. Zamiarem rokowań jednak jest to, żeby cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości była jak najkorzystniejsza. Z reguły jest to jedna rozmowa raz z jednym, raz z drugim, czy kolejnym oferentem jeżeli jest ich więcej. Przewodniczący Komisji zapytał, czy w przetargach ustnych wartość nieruchomości oszacowana jest w cenie netto, a do rokowań przyjmowana jest kwota netto czy brutto? Pani Elżbieta Sadyk odpowiedziała, że cena brutto jest z podatkiem VAT i w zależności od rodzaju nieruchomości VAT jest albo go nie ma. Wynika to z ustawy o VAT. Na przykład w przypadku sprzedaży działki budowlanej to do takiej nieruchomości zawsze jest doliczony VAT. Obecnie w ogłoszeniach jest zapis, że jest to wartość nieruchomości netto i do nieruchomości zostanie doliczony VAT wg obowiązujących przepisów. Jeżeli jest pewność, że będzie podatek VAT to przy otwarciu przetargi jest podana informacja, że zostanie doliczony VAT. Natomiast wątpliwości odnośnie podatku VAT są przy nieruchomościach zabudowanych z uwagi na różne wykładnie. Gdy jest stara używana nieruchomość to jest zwolnienie z podatku VAT, ale w przypadku gdy przysługiwało zwolnienie z VAT to wówczas należy go doliczyć. Przed przystąpieniem do przetargu Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości posiada taką wiedzę z Wydziału Finansowego. Przewodniczący Komisji zapytał, kto ustala wartość nieruchomości do sprzedaży w przypadku kolejnego postępowania przetargowego po nieudanym poprzednim, ponieważ zazwyczaj wtedy wartość jest obniżana? Pani Elżbieta Sadyk wyjaśniła, że Zarząd Powiatu ustala, jest podawana informacja przez Wydział GKKi N do Zarządu Powiatu, że pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, jest dołączany protokół z przetargu, że nie został wyłoniony nabywca z powodu braku uczestników. Jest podawana propozycja ceny do drugiego przetargu, która jest przyjmowana bądź nie i jest przygotowywany projekt do drugiego przetargu. Przy akceptacji jest podpisywany, w przypadku braku akceptacji jest zmieniany.

Radny Jakub Gładysz powiedział, że w analizowanym zestawieniu są przypadki, kiedy gmina przejmowała nieruchomości. Pani Elżbieta Sadyk odpowiedziała, że musiało to dotyczyć darowizny. Przewodniczący Komisji wyjaśnił, że wynika to z przepisów, kiedy nieruchomość

jest sprzedawana osobom fizycznym to jest w postaci przetargów itp., natomiast jeżeli nieruchomość przejmuje inne jednostka na cele publiczne to jest to w postaci darowizny. Jeżeli jednostka, która przejęła nieruchomość w postaci darowizny nie wykorzysta jej do określonego celu publicznego to darowiznę można odwołać albo odstąpić od odwołania darowizny. Pani Kierownik stwierdziła, że w przypadku kontrolowanych przez Komisję nieruchomości podnoszona sytuacja nie miała miejsca.

6) lokale użytkowe wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w prawie własności gruntu, położone w Koźlu, dz. nr 2187, lokal 1, 2,3,4,5,6. Przewodniczący Komisji stwierdził, że dwie z ww. nieruchomości zostały sprzedane na wniosek kancelarii notarialnej. Została oszacowana wartość. Na podstawie operatu szacunkowego została sporządzona umowa i dwie nieruchomości nabyła [REDAKTOWANE]. Pani Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że wcześniej była tam Poradnia Psychologiczno- Pedagogiczna. Prowadząca Kancelarię notarialną posiadała umowę zawartą na wynajem pomieszczeń z Poradnią Psychologiczno- Pedagogiczną. Po przeniesieniu siedziby Poradni w inne miejsce, pozostał pusty budynek, została sporządzona inwentaryzacja i wyodrębnione zostały poszczególne lokale, które zostały sprzedane. Pierwszy lokal został zbyty bez przetargu, pozostałe pięć zostało sprzedanych w postaci przetargu. Z protokołów wynika, że zainteresowanie ww. lokalami było, część lokali kupiła [REDAKTOWANE] kancelaria notarialna, część [REDAKTOWANE], gdzie mieści się kancelaria komornicza i [REDAKTOWANE] kancelaria prawna. Przewodniczący Komisji stwierdził, że po przeanalizowaniu powyższego, można stwierdzić, że wszystko odbyło się zgodnie z przepisami.

Pani Elżbieta Sadyk poinformowała, że ogólna zasada z gospodarki nieruchomościami jest taka, że wszystko jest zbywane w przetargu. Przepisy szczególne pozwalają, uchwała kompetencyjna Rady Powiatu pozwoliła na sprzedaż najemcy lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisami odnośnie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. W związku z czym Powiat mógł podjąć taką decyzję. Zgodnie z ustawą o gospodarce pierwszeństwo należy się tylko najemcy lokalu mieszkalnego. Obecnie po zmianach zapisów ustawy, jeżeli najemca, dzierżawca ma lokal użytkowy, który stanowi odrębny budynek również należy mu się pierwszeństwo w nabyciu tego budynku, ale już bez żadnych bonifikat.

Komisja nie wniosła więcej pytań i uwag do sposobu zbycia, sprzedaży analizowanego mienia stanowiącego własność Powiatu.

Komisja Rewizyjna dokonała kontroli sposobu zbycia, trybu przebiegu przetargu oraz zasad wyceny nieruchomości stanowiącej mienie Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego zleconej przez Radę Powiatu, nie wniosła uwag i zastrzeżeń, nie dopatrzyła się żadnych nieprawidłowości, ponieważ zostały zachowane wszystkie procedury w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Głosowało 3 radnych

Głos "za" 3 radnych

Komisja jednogłośnie opowiedziała się za przyjęciem powyższego wniosku.

Ad.4

Komisja nie otrzymała do rozpatrzenia skarg.

Ad.5

Przewodniczący Komisji przedstawił i omówił projekt uchwały zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Kędzierzyńsko –Kozielskiego(w załączeniu do protokołu).

Radny Jakub Gładysz zgłosił uwagę, zdaniem Radnego powyższa uchwała powinna być podjęta najpóźniej w-cu grudniu 2016 roku i obowiązywać od 01 stycznia 2017 roku, ponieważ Powiatowe Centrum Usług Wspólnych zostało powołane z dniem 01 stycznia 2017 roku. Ponadto zgodnie z zapisem w ww. projekcie, uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego czyli dopiero w połowie m-ca lutego br, a jednostka PCUW działa od 01 stycznia br.

Następnie Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie wniosek:” kto jest za wydaniem pozytywnej opinii do projektu uchwały zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Kędzierzyńsko -Kozielskiego?”

Głosowało 3 radnych

Głos ”za” 3 radnych

Komisja jednogłośnie opowiedziała się za wydaniem pozytywnej opinii do ww. projektu uchwały.

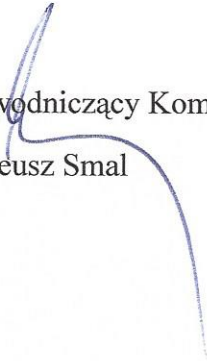
Ad.6

Radni Komisji otrzymali do wiadomości pismo Pani Dyrektor Domu Pomocy Społecznej przy ulicy Dąbrowszczaków 1, w którym informuje , że został utworzony Biuletyn Informacji Publicznej ww. jednostki(w załączeniu do protokołu).

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

Izabela Rabczyk

Przewodniczący Komisji:

Ireneusz Smal

Dokonano wyłączenia danych osobowych na podstawie przepisów ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997r. Wyłączenia dokonała: Izabela Rabej