

Załącznik
do uchwały Nr 939/18
Rady Miasta Torunia
z dnia 27 września 2018 r.

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Torunia

z przeprowadzonej kontroli procedur wyceny nieruchomości za wybrany rok – WGN ZD zgodnie z uchwałą nr 790/17 Rady Miasta Torunia z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2018 rok oraz uchwałą nr 30/18 Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Torunia z 18 stycznia 2018 roku w sprawie powołania Zespołu Kontrolnego.

Komisja w celu przeprowadzenia kontroli powołała Zespół Kontrolny w następującym składzie:

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| 1. Jarosław Beszczyński | Przewodniczący Zespołu Kontrolnego |
| 2. Marian Frąckiewicz | Członek Zespołu Kontrolnego |
| 3. Sylwia Kowalska | Członek Zespołu Kontrolnego |

Przedmiot kontroli:

Zakresem kontroli objęto procedurę wylaniania rzeczoznawców majątkowych na potrzeby sporządzania i dostarczenia operatów szacunkowych zawierających opinie o wartości nieruchomości na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Toruń i Skarbu Państwa na rok 2018.

Kontrola została przeprowadzona w oparciu o następujące przepisy:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, (Dz. U. z 2017r., poz. 2077 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.),
- zarządzenie nr 9 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie zasad udzielania zamówień publicznych w Urzędzie Miasta Torunia,
- uchwała nr 146/99 Rady Miasta Torunia z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Miasta Toruń (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2017r. poz. 1352),
- uchwała nr 790/17 Rady Miasta Torunia z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2018 rok,
- upoważnienie do przeprowadzenia kontroli - pismo nr BRM.0017.1.26.2018 z dnia 18 stycznia 2018 roku.

Okres objęty kontrolą:

01.01.2018 – 30.06.2018

Jednostki kontrolowane:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia, ul. Grudziądzka 126B, Toruń.

Czynności i ustalenia Zespołu Kontrolnego:

I. Ustalenia ogólne

Jednym z naczelných zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia jest gospodarowanie nieruchomościami Gminy Miasta Toruń i Skarbu Państwa. W tym celu niezbędnym jest sporządzanie - przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe - operatów szacunkowych zawierających opinie o wartości nieruchomości. Podstawę prawną, w oparciu o którą przygotowywane są wyceny, stanowi art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.), który stanowi, że „rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego”.

II. Ustalenia szczegółowe

Przygotowania do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na sporządzanie i dostarczanie operatów szacunkowych rozpoczęły się 7 grudnia 2017 r. poprzez sporządzenie prognozy ilościowej na operaty szacunkowe planowane do sporządzenia w 2018 roku. W procesie tym udział brali następujący pracownicy WGN: dyrektor Wiktor Krawiec, z-ca dyrektora Łukasz Kowalkowski, kierownik Maria Szmyd oraz kierownik Adrian Rynkowski. Prognoza została ujęta w formie tabelarycznej jak niżej:

Lp.	CZĘŚĆ	PLANOWANA LICZBA OPERATÓW
1	lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych	250
2	lokal usługowy wraz z udziałem w częściach wspólnych	25
3	nieruchomość niezabudowana, w tym dla potrzeb: a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym b) uzupełnienia nieruchomości c) nabycia przez użytkownika wieczystego prawa własności UWAGA, NIE DOTYCZY AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTK. WIECZYSTEGO	300
4	nieruchomość zabudowana	40
5	dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej	60
6	dla potrzeb odszkodowania z tytułu wywłaszczenia oraz z art. 128 i 129 ugn	5
7	dla potrzeb ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	50
8	dla potrzeb ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	15
9	dla potrzeb ustalenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przy uwzględnieniu: a) ceny dla jednej nieruchomości zapisanej w KW, przez którą przebiega służebność b) ceny dla każdej kolejnej nieruchomości w ramach tej samej służebności	50
10	dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego	200
11	nieruchomości zabudowane małymi obiektami kubaturowymi wraz z wyceną nakładów	50

W dniu 15 grudnia 2017 r. WGN przygotował i przekazał wniosek na posiedzenie PMT w przedmiocie wyrażenia zgody na wszczęcie postępowania przetargowego. Zgodnie z opinią prawną dołączoną do wniosku, sporządzoną przez radcę prawnego Panią Agnieszkę Kuklińską, właściwą formą wyłonienia rzeczoznawców majątkowych było postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w celu zawarcia umowy ramowej, zgodnie z art. 99 ustawy prawo zamówień publicznych. Przedmiotowy wniosek uzyskał akceptację na posiedzeniu w dniu 24 stycznia 2018 r.

Dnia 26 stycznia br. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Torunia pod adresem internetowym <http://www.bip.torun.pl/dokumenty.php?Kod=1249875> zostało opublikowane zamówienie w trybie ustawy PZP nr 2/2018 na przetarg nieograniczony na sporządzanie i dostarczanie operatów szacunkowych zawierających opinie o wartości nieruchomości na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Toruń i Skarbu Państwa.

Termin składania ofert został wyznaczony na dzień 9 lutego 2018 r. do godz. 14:30, natomiast otwarcie ofert nastąpiło – zgodnie z zapisem SIWZ – o godz. 14:40.

W terminie określonym w SIWZ ważne oferty złożyły następujące podmioty:

1. BMN Elżbieta Bielecka, ul. Dekerta 22, 87-100 Toruń

Część 8: koszt jednego operatu szacunkowego: 1 500,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 5 operatów.

Część 9: koszt jednego operatu szacunkowego: 500,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 54 operaty.

Część 10: koszt jednego operatu szacunkowego: 350,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 167 operatów.

2. Biuro Usług Nieruchomości EMMA Mariusz Marszałkowski, ul. Polna 8F/25, 87-100 Toruń

Część 2: koszt jednego operatu szacunkowego: 350,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 9: koszt jednego operatu szacunkowego: a) 400,00 zł brutto, b) 200,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 10: koszt jednego operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

3. Biuro Wycen Nieruchomości Maria Michalak, ul. Wojska Polskiego 7/4, 87-100 Toruń

Część 1: koszt jednego operatu szacunkowego: 240,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 52 operaty.

Część 3: koszt jednego operatu szacunkowego: 180,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 88 operatów.

Część 10: koszt jednego operatu szacunkowego: 180,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 57 operatów.

4. Biuro Wycen Nieruchomości Danuta Jabłońska, ul. Świerkowa 12, 87-100 Toruń

Część 1: koszt jednego operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 3: koszt jednego operatu szacunkowego: 200,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 11: koszt jednego operatu szacunkowego: 500,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

5. Biuro Wycen Nieruchomości i Rzeczoznawstwa Jolanta Wiak, ul. Bluszczowa 20/1, 87-100 Toruń

Część 2: koszt jednego operatu szacunkowego: 350,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 9: koszt jednego operatu szacunkowego: a) 400,00 zł brutto, b) 200,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 10: koszt jednego operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 100 operatów.

6. Patio Nieruchomości Ewelina Czerepińska, ul. Antczaka 11/1, 87-100 Toruń

Część 3: koszt jednego operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 139 operatów.

Część 4: koszt jednego operatu szacunkowego: 600,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 86 operatów.

Część 10: koszt jednego operatu szacunkowego: 400,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 19 operatów.

7. PROFIT Małgorzata Piekarska ul. Inowrocławska 6 c, 88-140 Gniewkowo

Część 1: koszt jednego operatu szacunkowego: 369,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 4: koszt jednego operatu szacunkowego: 1968,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 7: koszt jednego operatu szacunkowego: 984,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Dnia 5 marca 2018 r. zamawiający dokonał oceny i wyboru najkorzystniejszej ofert jak niżej:

Część 1

1) Oferta nr 3: Biuro Wycen Nieruchomości Maria Michalak, ul. Wojska Polskiego 7/4, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 240,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 52 operaty;

2) Oferta nr 4: Biuro Wycen Nieruchomości Danuta Jabłońska, ul. Świerkowa 12, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 2

1) Oferta nr 2: Biuro Usług Nieruchomości EMMA Mariusz Marszałkowski, ul. Polna 8F/25, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 350,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów;

2) Oferta nr 5: Biuro Wycen Nieruchomości i Rzeczoznawstwa Jolanta Wiak, ul. Bluszczowa 20/1, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 350,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Część 3

1) Oferta nr 3: Biuro Wycen Nieruchomości Maria Michalak, ul. Wojska Polskiego 7/4, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 180,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 88 operatów;

2) Oferta nr 4: Biuro Wycen Nieruchomości Danuta Jabłońska, ul. Świerkowa 12, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 200,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów;

3) Oferta nr 6: Patio Nieruchomości Ewelina Czerepińska, ul. Antczaka 11/1, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 139 operatów.

Część 4

1) Oferta nr 6: Patio Nieruchomości Ewelina Czerepińska, ul. Antczaka 11/1, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 600,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 86 operatów.

Część 10

1) Oferta nr 2: Biuro Usług Nieruchomości EMMA Mariusz Marszałkowski, ul. Polna 8F/25, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów;

2) Oferta nr 3: Biuro Wycen Nieruchomości Maria Michalak, ul. Wojska Polskiego 7/4, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 180,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 57 operatów;

3) Oferta nr 5: Biuro Wycen Nieruchomości i Rzeczoznawstwa Jolanta Wiak, ul. Błuszczowa 20/1, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 220,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 100 operatów;

4) Oferta nr 6: Patio Nieruchomości Ewelina Czerepińska, ul. Antczaka 11/1, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 400,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 19 operatów

Część 11

1) Oferta nr 4: Biuro Wycen Nieruchomości Danuta Jabłońska, ul. Świerkowa 12, 87-100 Toruń, koszt 1 operatu szacunkowego: 500,00 zł brutto, doświadczenie wskazanej osoby: 30 operatów.

Na drodze ww. postępowania nastąpiło wyłonienie rzeczoznawców majątkowych dla 6 z 11 części zamówienia, z którymi w dniu 15 marca br. zawarte zostały umowy ramowe. W grupie dla części nierozstrzygniętych znalazły się wszystkie postępowania, które procedowane są w trybie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (dalej Kpa).

W wykonaniu zawartych umów ramowych, których stronami są rzeczoznawcy majątkowi w liczbie od jednego do trzech, pracownicy WGN przygotowują dla nich każdorazowo zaproszenia do składania ofert. Obowiązek ten dotyczy również sytuacji, w której stroną umowy jest jeden rzeczoznawca. Wysokość poszczególnej oferty rzeczoznawców nie może być wyższa niż kwota zaproponowana w umowie ramowej a może być niższa. Tym samym, zasada konkurencyjności postępowania i efekt w postaci uzyskania najniższej ceny jest zachowany. Kryteriami oceny ofert jest koszt, któremu nadano wagę 60%, oraz doświadczenie osoby skierowanej przez Wykonawcę do realizacji zamówienia jednostkowego, z wagą 40%.

Z uwagi na założenia umowy ramowej istnieje ryzyko niewybrania rzeczoznawcy majątkowego w tym trybie z uwagi na fakt, że strony umowy ramowej nie mają obowiązku złożenia ofert jednostkowych. W takim wypadku Zamawiający zmuszony jest przeprowadzić postępowania w trybie zapytania ofertowego, z pominięciem rzeczoznawców będących stroną umowy ramowej, którzy nie złożyli ofert w odpowiedzi na otrzymane zaproszenie do ich składania. Zdaniem Komisji, takie rozwiązanie może prowadzić do zbędnego przedłużania procedur wyceny nieruchomości.

W przedmiocie wyłaniania biegłych z zakresu szacowania nieruchomości na potrzeby postępowań administracyjnych WGN podjął działania, aby wyłączyć procedurę z trybu przewidzianego w ustawie Prawo zamówień publicznych. Zgodnie z art. 84 § 1 Kpa, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii. Z powołanego przepisu wynika wprost, że biegły

(w tym przypadku rzeczoznawca majątkowy) powinien zostać powoływany na drodze postanowienia organu, co oznacza, że w tej sytuacji przepisy Pzp nie znajdują zastosowania. W tym celu Wydział w dniu 9 maja 2018 r. wystąpił do Prezydenta Miasta Torunia o akceptację dla wyłączenia procedury wyłaniania biegłych z zakresu szacowania nieruchomości na potrzeby postępowań administracyjnych z trybu przewidzianego w ustawie Pzp. Zgoda na powyższe została udzielona w oparciu o decyzję PMT nr 743/V/18/EZ z dnia 9 maja br. Osobami uprawnionymi do wydawania jako organ przedmiotowych postanowień są pracownicy posiadający już stosowne upoważnienia w zakresie wydawania decyzji administracyjnych, tj. dyrektor Wydziału - Wiktor Krawiec, zastępca dyrektora - Łukasz Kowalkowski oraz kierownik Referatu Postępowań Administracyjnych - Adrian Rynkowski.

Jak ustalono w toku kontroli, zlecenie sporządzenia operatów szacunkowych konkretnym rzeczoznawcom majątkowym odbywa się zgodnie z rozstrzygniętym zamówieniem publicznym nr 2/2018 - w oparciu o umowy wykonawcze – oraz na drodze postanowień o charakterze władczym, wydawanych przez organ w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych.

Wnioski pokontrolne:

Zespół kontrolny stwierdza, że procedury wyceny nieruchomości realizowane są przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia zgodnie z obowiązującym prawem.

Wykryte nieprawidłowości:

Podczas kontroli nie wykryto nieprawidłowości.

Zalecenia pokontrolne

Zespół Kontrolny zaleca wcześniejsze niż dotychczas podjęcie czynności zmierzających do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w zakresie wyłonienia rzeczoznawców majątkowych na rok 2019 r.

Na tym niniejszy protokół zakończono i podpisano.

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej RMT
/-/Marian Frąckiewicz

Wyjaśnienia i zastrzeżenia Prezydenta Miasta Torunia do protokołu Zespołu Kontrolnego
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Torunia

Prezydent Miasta Torunia nie skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia pisemnych wyjaśnień lub zastrzeżenia odnoszących się do zawartych w protokole ustaleń przysługujących mu na mocy § 7 ust. 5 Regulaminu Komisji Rewizyjnej stanowiącego załącznik nr 2 do Statutu Gminy Miasta Toruń (uchwała nr 146/99 Rady Miasta Torunia z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Miasta Toruń – Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2017 r. poz. 1352).