

PROTOKÓŁ KONTROLI

Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z kontroli dotyczącej zbywania nieruchomości gruntowych w drodze sprzedaży przez gminę Kudowa-Zdrój w latach 2019-2021, zwłaszcza działek leśnych, łąk i nieużytków.

Miejsce Kontroli-Urząd Miasta, ul. Zdrojowa 24, 57-350 Kudowa-Zdrój

Zaproszeni goście:

Piotr Dąbrowski Kierownik Referatu Nieruchomości i Zagospodarowania Przestrzennego

Kontrolę przeprowadzono realizując zadania zlecone Komisji przez Radę Miejską Kudowy-Zdroju w planie pracy Komisji przyjętym uchwałą Nr XLII/297/2022 z dnia 25 lutego 2022 r.

Kontrolę przeprowadził zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady miejskiej Kudowy Zdroju w składzie:

Renata Gorczyńska	- przewodnicząca Zespołu
Irena Biernacik	- członek Zespołu
Dawid Dymowski	- członek Zespołu
Wojciech Jesionowski	- członek Zespołu
Kazimierz Stolarz	- członek Zespołu

działający na podstawie upoważnienia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 15.11.2022 r.

Termin rozpoczęcia kontroli – 22.11.2022 r.

Termin zakończenia kontroli – 22.11.2022 r.

Kontrolą objęto zbywanie nieruchomości gruntowych w drodze sprzedaży przez gminę Kudowa-Zdrój w latach 2019-2021 r., zwłaszcza działek leśnych, łąk i nieużytków.

Przebieg kontroli

W dniu 22.11.2022 r. w ramach czynności kontrolnych zespół kontrolny w składzie:

Renata Gorczyńska	- przewodnicząca Zespołu
Irena Biernacik	- członek Zespołu
Dawid Dymowski	- członek Zespołu
Kazimierz Stolarz	- członek Zespołu

W obecności Pana Piotra Dąbrowskiego Kierownika Referatu Nieruchomości i Zagospodarowania Przestrzennego został ustalony zakres okres kontroli tj. lata 2019-2022 w zakresie sprzedaży nieruchomości gminnych.

Pan P. Dąbrowski na wstępie podniósł kwestię samego tematu zakresu kontroli, czy kontrola ma dotyczyć sprzedaży nieruchomości w zakresie zapisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków tj. zapisów dot. łąk, pastwisk i lasów, czy też należy rozpatrywać kontrolę przy uwzględnieniu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczy według przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Radny D. Dymowski stwierdził, że kontrola ma dotyczyć zakresu sprzedaży nieruchomości przy uwzględnieniu zapisów mpzp. K. Stolarz określił, że zakres kontroli dotyczy wniosku Radnego A. Frankowskiego i odnosił się do działek położonych w obrębie Pstrążna i Jakubowice, oraz działki nr 21/24 obręb Nowy Zdrój położonej po prawej stronie Osiedla Moniuszki, oraz nad Osiedlem Moniuszki, gdzie wykonywane są prace związane ze zrywką i pozyskaniem drzewa spowodowaną kornikiem drukarzem.

P. Dąbrowski przekazał komisji wykaz z lat 2019-2021 dot. sprzedaży nieruchomości uwzględniający datę sprzedaży, cenę, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz rodzaj użytku według ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Kłodzku. Przekazano również wszystkie teczki dokonanych sprzedaży nieruchomości w wymienionych latach Komisji do weryfikacji.

Ze szczególną troską o zasób leśny Gminy Kudowa-Zdrój Komisja dopytywała się o działania jakie mają miejsce na działce nr 21/24 obręb Nowy Zdrój nad wokół Osiedla Moniuszki dotyczące prac związanych z wycinką drzewostanu i krążącymi informacjami w przestrzeni publicznej o ewentualnym przeznaczaniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, i czy są tam prowadzone jakiegokolwiek prace związane ze zmianą charakteru tego terenu tj. zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla tego obszaru.

Kierownik referatu poinformował nas, że prace wykonywane na tej nieruchomości związane z wycinką i pozyskaniem drzewa są pokłosem usychania drzewostanu – świerków na wskutek działania kornika drukarza. Jednoznacznie podkreślił, że ww. działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod las. Ponadto podkreślił, że nie są prowadzone żadne prace mające na celu zmianę charakteru tego terenu tj. zmianę miejscowego planu zagospodarowania dla tego obszaru. Poinformował nas też o fakcie nasadzeń drzewostanu liściastego na terenie zrębu.

Kolejne pytania Komisji dotyczyły ogrodzonego terenu lasu przy ul. Lubelskiej, czy czasami ten teren nie został sprzedany. W odpowiedzi Komisja usłyszała, że teren leśny ogrodzony za dawnym Hotelem Rydz obecnie domu spokojnej starości, został wydzierżawiony na wniosek właściciela.

Burmistrza Miasta uwzględniając cel dzierżawy (potrzeby pensjonariuszy ośrodka w celu utworzenia miejsc odpoczynku) oraz uzyskując pozytywną opinię leśnika rozpatrzył wniosek pozytywnie, wydzierżawiając ten teren. Dodatkowym warunkiem tej dzierżawy było uporządkowanie terenu przez dzierżawcę z gałęzi, zakaz montażu urządzeń trwale związanych z gruntem oraz zakaz budowy trwałego ogrodzenia. Teren poniżej hotelu został wydzierżawiony osobie fizycznej również na jej wniosek, pod takimi samymi warunkami.

Następnie przedmiotem prac komisji były teczki sprzedaży działek: nr 66/14, 66/17, 66/18 położonych w obrębie Słone, nr 32,33,34,36,38/2,43, obręb Jakubowice, nr 271,263 obręb Pstrążna. Sprzedaż działek nr 66/14, 66/17, 66/18 położonych w obrębie Słone, odbyła się na wniosek właścicieli nieruchomości przyległych. Wnioski o sprzedaż działek zostały złożone na działkę nr 66/17 dnia 29.04.2019 r. [illegible], na działkę 66/14 dnia 02.07.2019 r. [illegible] na działkę 68/18 dnia 20.07.2019 r. [illegible]. Kierownik referatu poinformował, że sprzedaż ta odbyła się na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości bezpośrednio przyległych do nieruchomości wnioskodawców. Jednocześnie podkreślił, że zgodnie z zapisami planu zagospodarowania z 2008 r. działki te były przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania jako teren zieleni nie urządzonej z zakazem zabudowy, które zostały wnioskiem PNGS przy uchwalaniu mpzp uwzględnione jako „łąki nad Słonem”. Poinformował również, że nie dokonano

specjalnie podziału tych działek na potrzeby sprzedaży, tylko był już taki stan istniejący (działki te widniały już w ewidencji gruntów i budynków). Po wyrażeniu zgody na sprzedaż (zarządzenia Burmistrza Miasta), zlecono wycenę nieruchomości. Zgodnie z procedurą sprzedaży wykonano wykazy dla ww. nieruchomości oraz informacje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży.

Informacje o wywieszeniu wykazów opisujących działki przeznaczone do sprzedaży wywieszono na okres 3 tygodni (na tablicy ogłoszeń, stronie bip urzędu miasta informację o wywieszeniu wykazu opublikowano w prasie lokalnej). Następnie poinformował nas o kolejnym terminie 3 tygodni na ewentualne roszczenia osób trzecich dot. nieruchomości. Podkreślił, że dopiero po upływie tych terminów można przystąpić do sporządzenia protokołu rokowań, a następnie po jego podpisaniu i wpłacie środków finansowych na konto można było przystąpić do podpisania umowy przeniesienia prawa własności w formie aktu notarialnego.

Kolejnymi teczkami analizowanymi przez Komisję były sprzedaże działek nr 32,33,34,36,38/2,43, obręb Jakubowice, nr 271,263 obręb Pstrążna. Kierownik referatu poinformował nas, że sprzedaż ww. nieruchomości odbyła się w przetargu ustnym nieograniczonym. Na pytanie Komisji dlaczego akurat te działki zostały wytypowane do sprzedaży odpowiedział, że w 20.06.2020 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek **F. J. K.** dotyczący chęci nabycia ww. nieruchomości. Po wykonaniu analizy i stwierdzeniu, że działki te mogą zostać sprzedane, ale tylko wyłącznie w przetargu ustnym nieograniczonym Burmistrz wyraził zgodę na taką formę sprzedaży (zarządzenie Burmistrza Miasta). Działki w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod dolesienie i lasy. Przeprowadzono, procedurę sprzedaży tj. wykonano wykazy dla ww. nieruchomości oraz informacje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Informacje o wywieszeniu wykazów opisujących działki przeznaczone do sprzedaży wywieszono się na okres 3 tygodni (na tablicy ogłoszeń, stronie bip. urzędu miasta, informację o wywieszeniu wykazu opublikowano w prasie lokalnej). Następnie poinformował nas o kolejnym terminie 3 tygodni na ewentualne roszczenia osób trzecich dot. nieruchomości. Następnie ogłoszono przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości. Ogłoszenie o przetargu umieszczono na stronie bip urzędu miasta, na tablicy ogłoszeń wewnątrz urzędu i na tablicy ogłoszeń przed urzędem, ponadto ogłoszenie opublikowano w prasie lokalnej. Przetarg przeprowadziła komisja powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta. Wadium do przetargu wpłaciło 2 oferentów. W wyniku przetargów ich nabywcą został **F. J. K.** Podkreślił, że z każdego z przetargów zostały sporządzone protokoły podpisane przez komisję przetargową. Po zakończeniu przetargów i podpisania protokołów z przetargu przez osobę, która wygrała przetargi, odczekano 7 dni na wniesienie zastrzeżeń przez uczestników przetargu. Po upływie tego terminu wywieszono informację na tablicy ogłoszeń o zwycięzcy przetargów. Poinformował Komisję, że w związku z faktem że działki są przeznaczone pod dolesienie, lasy, a dodatkowo na działce nr 34 znajduje się użytek Ws - woda płynąca, w związku z prawem pierwokupu w przypadku gruntów przeznaczonych pod dolesienie i lasy, przez Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa, a w przypadku śródlądowych wód stojących właściwego miejscowo Starostę reprezentującego Skarb Państwa, sporządzono umowę notarialną warunkową. Po uzyskaniu informacji pisemnej od Nadleśniczego ze Szczytnej reprezentującego Lasy Państwowe o zrzeczeniu się prawa pierwokupu w przypadku gruntów przeznaczonych pod dolesienie i lasy i Starosty Kłodzkiego reprezentującego Skarb Państwa w przypadku śródlądowych wód stojących o zrzeczeniu się prawa pierwokupu dokonano przeniesienia własności umową notarialną.

P. Dąbrowski poinformował nas o tym, że nie wpłynął żaden wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Została nam przedstawiona procedura planistyczna jak i informacja o przebiegu uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji na tych działkach oraz o wiedzy jaką posiada Burmistrz Miasta w zakresie prac na tych działkach.

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych przyjęto wyjaśnienia pana P. Dąbrowskiego i nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w zakresie sprzedaży nieruchomości gminnych.

Podsumowując kontrolę Zespół Kontrolny nie sformułował wniosków.

Protokół Kontroli sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

Podpis Przewodniczącej Zespołu Kontrolnego

Renata Gorczyńska 

Podpis kierownika kontrolowanego podmiotu:

Piotr Dąbrowski 

Kudowa-Zdrój, dnia 29.11.2022 r.