

Świdnica, dnia 12.09.2016 r.

## SPRAWOZDANIE

Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Świdnicy  
z kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Świdnicy

Komisja Rewizyjna zgodnie z § 58 Statutu Gminy Miasto Świdnica przedstawia Radzie Miejskiej sprawozdanie z działań kontrolnych wynikających z zatwierdzonego planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Świdnicy na 2016 rok.

Przedmiotem kontroli było „zaprezentowanie przez Prezydenta Miasta Świdnicy chronologii zdarzeń dotyczących sprzedaży działek pod obiekt wielkopowierzchniowy Kaufland” (procedury wyceny działek, cena sprzedaży, deklarowany pierwotny udział Miasta w przedsięwzięciu, uzgodnienia dotyczące uciążliwości dla mieszkańców, faktycznie poniesione nakłady na partycypację Miasta w kosztach budowy „ronda turbinowego” – analiza i wnioski.

**Miejsce :** Urząd Miejski w Świdnicy.

**Rodzaj:** kontrola problemowa.

**Czas przeprowadzania kontroli:** upoważnienie wydane przez Przewodniczącego Rady określa czas trwania kontroli od 15.06.2016 roku do 15.07.2016 roku. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zwrócił się pisemnie o przedłużenie terminu do 12.08.2016 r., co uzyskało akceptację (uzasadnienie – duża ilość dokumentów, okres urlopowy).

### ***Zwięzły opis wyników kontroli ze wskazaniem źródeł***

Zespół kontrolny przebadał 125 dokumentów będących w posiadaniu Urzędu, przeprowadził wywiady z dyrektorami i kierownikami wydziałów.

1/ Procedury wyceny działek – wyceny dokonały dwa niezależne podmioty, różnica wartości oscylowała w granicach 10 %, a poziom cen był podobny do transakcji z 2014 roku.

2/ Operaty wyceny działek – Urząd Miasta do obu opracowań wniósł zastrzeżenia, kwestionując przyjęte metodologie wyceny, które rzeczoznawcy motywowali w odpowiedziach jako zgodne ze sztuką i zasadą wyceny, we wcześniejszych kontrolach nie stwierdzono postępowania zmierzającego do zmiany wartości na niekorzyść Miasta.

Potencjalny nabywca wniósł sprawę do Komisji Arbitrażowej Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra – Wałbrzych. Zespół kontrolny nie poznał sentencji orzeczenia, gdyż w aktach brakuje tego dokumentu. Na pisemne wystąpienie

Urzędu Miasta o udostępnienie orzeczenia odmówiono, argumentując, że koszty poniósł Pan Koszewicz i bez jego zgody nie można udostępnić dokumentu. Prawdopodobnie z tego powodu Prezydent wydaje nowe zarządzenie, w którym Miasto zobowiązuje się partycypować w kosztach budowy wjazdu dla prywatnego podmiotu. Wiceprezydent wnosi zlecenie nowego operatu szacunkowego, które tego samego dnia akceptuje Prezydent, a za 7 dni operat jest już w Urzędzie. Zlecenie otrzymuje podmiot reprezentujący Pana Koszewicza, przed komisją arbitrażową.

Nowa wycena działek jest o ok. 60% niższa, zaś Miasto deklaruje wyasygnować kwotę 900.000 zł na budowę wjazdu do działek prywatnych z drogi należącej do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

3/Ostateczna decyzja wyceny działek, przyjęta przez Prezydenta.

Działki numer 256/1, 256/2 i 256/6 o łącznej powierzchni 0,6099 ha określono na kwotę 1.266.000 zł, to jest 207,5 zł za m<sup>2</sup>.

Działki numer 254/2 i 252 o powierzchni 0,5351 ha określono na kwotę 858.300 zł, to jest 160,4 zł za m<sup>2</sup>.

4/ Deklarowany pierwotny udział Miasta Świdnicy w przebudowie układu komunikacyjnego przy działkach.

Miasto deklaruje partycypować w kosztach budowy wjazdu na prywatną posesję, określając procentowo swój udział na 19 %, to jest ok. 984.000 zł.

5/ Faktycznie poniesione koszty przez Miasto:

a/ realizacja przebudowy drogi krajowej	–	1.347.058,67 zł
b/ budowa ulicy Ceglanej	–	247.510,64 zł
c/ odszkodowania za nabycie nieruchomości –		129.000 zł
<b>łącznie</b>		<b>1.723.569,31 zł.</b>

6/ Uciążliwości dla mieszkańców wynikające z przebudowy drogi krajowej numer 35.

Zadanie polegające na przebudowie układu komunikacyjnego obejmujące skrzyżowanie drogi krajowej numer 35 z ulicą Marii Skłodowskiej-Curie, Emilii Plater i Ceglanej, miało na celu umożliwienie wjazdu do marketu Kaufland. Ścieżki rowerowe i nowe chodniki poprawiły bezpieczeństwo, zaś samo rodno nie gwarantuje poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego. W wyniku przebudowy przybliżono ruch kołowy do zabudowań mieszkalnych, wycięto drzewa i krzewy, które tworzyły ekran akustyczny. Zajęto część terenu prywatnego. Zlecone badania hałasu wykazały wyniki mieszczące się w granicach normy, zarówno w dzień jak i w nocy.

#### ***Wnioski pokontrolne podjęte przez Komisję Rewizyjną:***

Komisja Rewizyjna uznaje działania Prezydenta Miasta Świdnicy, podejmowane w poprzedniej kadencji przy realizacji powyższego projektu za działanie na szkodę interesu społecznego w zakresie prawidłowego dbania o rzetelną sprzedaż majątku Gminy Miasta Świdnicy na rzecz podmiotu prywatnego poprzez:

1. Kwestionowanie operatu szacunkowego wyceny gruntu przeznaczonego do sprzedaży.
2. Uwzględnienie sentencji Kolegium Odwoławczego Rzeczoznawców Majątkowych przy bezprzetargowym zleceniu nowego operatu szacunkowego.  
(brak w w/w dokumentacji w Urzędzie orzeczenia Kolegium).
3. Wydanie nowego Zarządzenia Prezydenta Miasta, zmieniającego udział Miasta Świdnicy w przedsięwzięciu noszącym typowo charakter prywatny (Zarządzenie nr 0050-40/2014).
4. Odsunięcie od udziału w postępowaniu administracyjnym Kierownika Wydziału bez podania przyczyn.
5. Deklarowanie ponoszenia części kosztów w przebudowie drogi krajowej nr 35, chociaż Miasto Świdnica nie miało z tego tytułu żadnych korzyści, a zyski czerpał głównie inwestor prywatny, który zbył działki inwestorowi sieciowemu.  
W przeszłości Miasto, jak również prywatni sprzedawcy działek pod obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, nie partycypowali w kosztach przebudowy układu komunikacyjnego, umożliwiającego dojazd do obiektu handlowego.
6. Faktyczny uzysk finansowy po odliczeniu nakładów inwestycyjnych, przeznaczonych na realizację układu komunikacyjnego, to 1 156 229,69 PLN, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> działki daje 100,98 PLN/m<sup>2</sup>. Cena m<sup>2</sup> gruntu działek sprzedawanych w latach 2012-2014 na terenie miasta Świdnicy wahała się od 364,81 PLN – 589,56 PLN (obróć prywatny, jak i z zasobów Miasta pod obiekty handlowe).

Na posiedzeniu w dniu 20.09.2016 r. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Świdnicy przeprowadziła głosowanie w zakresie przyjęcia sprawozdania.

W wyniku głosowania: **za - 4, przeciw - 1, wstrzymało się - 1** sprawozdanie zostało przyjęte i skierowane pod obrady Rady Miejskiej.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Józef Daleszyński

