Słupsk: 31 maj 2019 rok.

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej kontroli w zakresie zbycia w dniu 16.10.2015 r. nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 1 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 184/2 firmie Taurus Finanse Spółka z o. o.

Skład zespołu kontrolnego:

1. Bogusław Dobkowski
2. Łukasz Jaworski

Kontrolę przeprowadzono w dniach 14 - 30 maj br. i objęto nią procedurę sprzedaży nieruchomości, windykację kolejnych rat należności i podatku od nieruchomości.

1. Procedura zbycia nieruchomości.

Nieruchomość zabudowana przy ul. Armii Krajowej 1 była w zasobie Skarbu Państwa, natomiast Prezydent gospodarował nią wykonując zadania z zakresu administracji rządowej. Nieruchomość nie była użytkowana (pustostan) w okresach 06.2008 - 09.2010 i 08.2013 – 10.2015r.
Zarządzeniem Nr 215/14 z dnia 19 sierpnia 2014 r. Wojewoda Pomorski wyraził zgodę Prezydentowi Miasta Słupska na sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu.

Wartość nieruchomości została wyceniona przez rzeczoznawcę na kwotę 1.154.000,00 zł i w oparciu o tą wycenę zarządzeniem Nr 585/GN/2014 Prezydenta z dn. 4.09.2014 r. nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w formie przetargu nieograniczonego z ceną wywoławcza 1.155.250 zł.

I przetarg odbył się 12.01.2015 r. z ceną wywoławczą 1.155. 250,00 zł

II przetarg odbył się 28.04.2015 r. z ceną 867.000,00 zł;

- **do żadnego z obu przetargów nikt nie przystąpił.**

W tej sytuacji w dniu 16.10 2015 r. odbyły się rokowania, w wyniku których przyjęto (jedyną) ofertę „TAURUS FINANSE" Spółki z o. o. z ceną nabycia nieruchomości w wysokości 900.000,00 złotych, płatną w rocznych latach w okresie 10 lat, to jest I rata w wysokości 90.000,00 zł przed aktem notarialnym, pozostała kwota 810.000,00 w 9 rocznych ratach płatnych do 31 marca danego roku z oprocentowaniem w wysokości równej stopie redyskonta weksli na dzień 2 stycznia każdego roku.
W dniu 28.10.2015 roku zawarto umowę notarialną sprzedaży nieruchomości

na wyżej przedstawionych warunkach, a w celu zabezpieczenia zapłaty reszty ceny ustanowiono na nabytej aktem notarialnym niniejszej nieruchomości **hipotekę umowną na rzecz Skarbu Państwa do kwoty 810.000,00 złotych.** Zgodnie z §6 aktu notarialnego,wynagrodzenie notariusza oraz opłatę sadową poniósł nabywający.

2. Windykacja należności od nabywcy nieruchomości.

W dniach 15 kwietnia oraz 9 czerwca 2016 wysłano dłużnikowi wezwania do zapłaty należności za 2016 rok, której termin wpłaty upłynął 31 marca 2016. W dniu 8 lipca 2016 Referat Windykacji wystąpił do zespołu Radców Prawnych o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, a następnie wniosek do Sądu Rejonowego w Słupsku o nadanie klauzuli wykonalności.
Podobną procedurę przeprowadzono w stosunku do należności za 2017 rok. Postanowienie sądu z 23.11. 2017 roku umożliwiło skierowanie **zaległości za lata 2016 i 2017 do komornika sądowego, który je wraz z odsetkami wyegzekwował i zakończył postępowanie.**

Zaległości za 2018 r. objęto wezwaniem do zapłaty z 24.04 2018 r. i przekazano 21.06.2018 r. do Zespołu Radców Prawnych oraz szereg kolejnych wezwań, a dalsza procedura jak wyżej.
W sprawie raty za 2019 rok wystawiono wezwanie do zapłaty13 maja 2019 natomiast 17 maja br. ZRP przejął dokumentację i niezwłocznie złoży do Sądu Rejonowego wniosek obejmujący zaległości za lata 2018 i 2019 w celu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego przez komornika sadowego.

Do każdej raty corocznie doliczane jest oprocentowanie i tak:
- 2016 rok - 6.682,50 zł.
- 2017 „ - 14.175,00 „
- 2018 „ - 13.816,37 „
- 2019 „ - 11.073,03 „

z czego do dnia 24 maja 2019 r.:
- wpłacona kwota z tytułu oprocentowania wyniosła 13.672,31 zł;
- do dnia 24 maja 2019 wyegzekwowano również 17.467,47 zł z tytułu odsetek ustawowych z tytułu nieterminowych płatności rat oraz
- 2.700,00 zł z tytułu zastępstwa prawnego
- i 120,00 zł kosztów klauzuli wykonalności.

Od dnia sprzedaży nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 1 naliczany jest Spółce „Taurus Finanse" Spółka z o. o. podatek od nieruchomości, ale jego wielkość i windykacja objęta jest tajemnicą skarbową, prawdopodobnie jednak windykacja odbywa się podobnie jak windykacja rat.

3. Wnioski
- Obiekt był w złym stanie technicznym i od ponad 2 lat stał pusty, wymagał nakładów na zabezpieczenie, więc jego sprzedaż jego była

ekonomicznie uzasadniona.

- Procedura przetargowa przeprowadzona została zgodnie z przepisami.
- Windykacja kolejnych rat i odsetek prowadzona jest systematycznie, konsekwentnie i skutecznie, choć ze zwłoką bo kontrahent jest trudny i nie reaguje na wezwania.
- Od przeterminowanych płatności naliczane są i egzekwowane odsetki ustawowe.
- Od dnia sprzedaży naliczany jest właścicielowi podatek od nieruchomości.
- Niepokojący jest zły stan techniczny budynku, ponieważ obecny właściciel nie użytkuje i nie remontuje obiektu, a nawet skutecznie nie zabezpieczył go od wejścia osób trzecich mimo, że budynek leży w strefie „B" ochrony konserwatorskiej i znajduje się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Podpisy członków Zespołu Kontrolnego:

1. Bogusław Dobkowski - .....
2. Łukasz Jaworski - .....

W załączeniu korespondencja, informacje i fotki – 9 szt.

Wydział Zarządzania Nieruchomościami i Biznesu - .....

Skarbnik Miasta Słupska – Anna Gajda – Szewczuk - .....