



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Białymstoku**

Białystok, dnia 4 sierpnia 2009 r.

**Pan
Czesław Jakubowicz
Wójt Gminy
Juchnowiec Kościelny**

LBI-410-012-01/2009
P/09/171

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r.¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku skontrolowała w Urzędzie Gminy Juchnowiec Kościelny („Urzędzie”) prawidłowość zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle z 10 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo nieprawidłowości, ocenia działalność Urzędu w zakresie zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Juchnowiec Kościelny.

1. Z zachowaniem zasady legalności i rzetelności Urząd realizował zadania w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze Gminy Juchnowiec Kościelny. W tym:
 - zgodnie z postanowieniami art. 10 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.², w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwalonym 20 grudnia 2000 r. i zaktualizowanym 28 kwietnia 2006 r.) określono obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W szczególności wskazano w nim tereny przeznaczone pod: budowę obwodnicy miejscowości Księżyno i części południowej obwodnicy

¹ o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”

² o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”.

Białegostoku, rozbudowę drogi krajowej S-19 i dostosowania jej standardów technicznych do parametrów drogi ekspresowej, budowę bezkolizyjnych węzłów komunikacyjnych w miejscowościach: Księżyno, Kudrycze, Nowosady i Płoski, budowę linii elektroenergetycznej 400 kV,

- zachowano rezerwy terenu pod zadania celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, przewidziane do realizacji po 2005 roku.
- aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania objęto 1,1 % obszaru Gminy, przeznaczonego głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W przygotowaniu znajdowało się 7 planów miejscowych dotyczących 1.361,5 ha, tj. 7,9% powierzchni Gminy Juchnowiec Kościelny. Pozostałe tereny (poza rezerwą pod inwestycje celu publicznego) są już w większości zagospodarowane, poza nielicznymi nieruchomościami, które mogą być przeznaczone na cele zbieżne z funkcją istniejącej zabudowy,

Nie opracowano jednak planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny – co NIK ocenia negatywnie - wymaganego postanowieniami art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.³

2. W Urzędzie nie dołożono należytej staranności w ustalaniu należności z jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (dalej „opłat planistycznych”), co wykazała analiza wszystkich 30 spraw dotyczących tych opłat:

- w 14 sprawach ustalono w 2008 r. opłaty planistyczne na łącznie 39.688,39 zł, kierując się postanowieniami uchwały Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z 29 marca 2007 r.⁴ ustalającej 20 % stawkę, w związku z wydanymi ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy, obowiązującą na obszarach nieobjętych planami miejscowymi. Zgodnie z wyrokiem z 24 maja 2006 r.⁵ „w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kompetencji do uchwalania stawek procentowych służących naliczeniu opłat planistycznych rada gminy nie może realizować, bowiem takiego upoważnienia dla niej na gruncie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można znaleźć”. W 12 sprawach opłaty na łącznie 32.634,79 zł wpłynęły w terminach określonych

³ o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

⁴ Nr VI/25/07 w sprawie ustalenia wysokości jednorazowej opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

⁵ wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie (sygn. II SA/Rz 763/05). Podobną tezę zawiera wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 marca 2008 r. (sygn. II OSK 1887/07).

w decyzjach, a w 2 przypadkach na łącznie 7.053,60 zł zaległość objęto egzekucją komorniczą,

- w 16 sprawach, na łącznie 459.640,88 zł, ustalono opłaty planistyczne po upływie od 9 do 41 miesięcy od otrzymania wypisów z aktów notarialnych, co stanowiło naruszenie art. 37 ust. 6 ustawy. W 3 sprawach opłaty w łącznej kwocie 15.668,48 zł wpłynęły w terminach określonych w decyzjach, w 2 przypadkach w których wydano decyzje na 9.269,10 zł opłaty umorzono (na podstawie wyroku sądu, zgonu właściciela nieruchomości), w jednej sprawie odstąpiono od naliczenia opłaty (nie nastąpił wzrost nieruchomości), a w przypadku kolejnych 10 spraw dotyczących opłat na 434.703,30 zł strony wniosły odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku.
3. W latach 2005-2008 Gmina Juchnowiec Kościelny zbyła 63 nieruchomości gruntowe (57 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 6 w trybie bezprzetargowym) o powierzchni 11,8 ha za łącznie 3.745,1 tys. zł. W 26 sprawach (z 31 analizowanych przez NIK) postępowania dotyczące zbycia nieruchomości prowadzono z naruszeniem zasady legalności i rzetelności, a niekiedy niejednorodnie. Wprawdzie, stosownie do postanowień art. 7 i 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny zbywanych nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, a nieruchomości zbywano za cenę wyższą od wywoławczej, zgodnie z art. 40 ust. 2 i art. 67 ust. 3 cytowanej ustawy oraz § 14 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.⁶, to w przebiegu tych spraw wystąpiły następujące nieprawidłowości:
- do 8 przetargów przeprowadzonych w 2006 r., wbrew postanowieniom § 4 ust. 1 rozporządzenia z 14 września 2004 r. dopuszczono oferentów bez uprzedniej wpłaty wymaganego wadium,
 - wbrew zarządzeniu Wójta Gminy z 5 listopada 2007 r. w przetargu przeprowadzonym 17 grudnia 2007 r. przewodniczącą 3 osobowej komisji przetargowej była kierownik Referatu Inwestycji Urzędu - B. P., co stanowiło naruszenie § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia z 14 września 2004 r.,
 - w 3 sprawach oferentom, którzy nie wygrali przetargów, zwracano wadia po upływie od 8 do 45 dni od ich zakończenia, co było niezgodne z § 4 ust. 7 pkt 2 rozporządzenia z 14 września 2004 r.,

⁶ w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem z 14 września 2004 r.”

- nie podano do publicznej wiadomości informacji o wynikach 15 przeprowadzonych przetargów, wymaganej przepisem § 12 rozporządzenia z 14 września 2004 r.
- w żadnym z 26 protokołów z przeprowadzonych przetargów, wbrew wymogom § 10 ust. 1 pkt 3-5, 7 i 11 rozporządzenia z 14 września 2004 r., nie zawarto informacji o: zobowiązaniach i obciążeniach zbywanych nieruchomości, wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów, cenie wywoławczej zbywanych nieruchomości oraz o dacie sporządzenia tychże protokołów.

Ponadto, we wszystkich 26 sprawach w ogłoszeniach o przetargu nie zawarto informacji dotyczących braku bądź istnienia zobowiązań i obciążeń związanych z nieruchomościami, co NIK ocenia jako działanie nierzetelne.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przeprowadzanie przetargów na zbywanie nieruchomości gminnych z zachowaniem procedur określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.
2. Opracowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny.
3. Bezzwłoczne naliczanie opłat planistycznych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

**DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli**

Ryszard Walendzik