



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Białymstoku**

Białystok, dnia 17 lipca 2009 r.

Tekst ujednoczony

**Pan
Kazimierz Kożuchowski
Burmistrz Miasta Augustowa**

P/09/171
LBI-410-012-02/2009

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 Miejskim w Augustowie („Urzędzie”) zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle podpisanym 9 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo uchybień, ocenia działalność Urzędu w zakresie zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta, natomiast negatywnie windykację należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

1. Urząd prawidłowo realizował zadania w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze Miasta Augustowa, bowiem:

- zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 1 i 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 6 marca 2000 r.) oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W szczególności, wskazano tereny przeznaczone pod budowę centrum recyklingu odpadów, kompostowni i składowiska odpadów stałych, obiektów uzdrowiskowych wraz z infrastrukturą, sal sportowych, amfiteatru,

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.)

- zachowano rezerwy terenu pod zadania celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, przewidziane do realizacji po 2005 roku,
 - zgodnie z postanowieniami art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d pkt 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami³, posiadano prawidłowo sporządzony, plan wykorzystania zasobu nieruchomości,
 - aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania objęto 30% terenów Miasta, przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Pozostałą część obszaru Miasta stanowią głównie lasy, jeziora i grunty rolne.
2. W latach 2005-2008 Urząd zawarł 44 transakcje zbycia nieruchomości gruntowych (o powierzchni 40,8 ha i wartości 15.468,9 tys. zł), zgodne z założeniami planu wykorzystania nieruchomości, z tego 37 analizowanych przez NIK postępowań (dotyczących zbycia nieruchomości o powierzchni 40,58 ha, o łącznej wartości 15.182,9 tys. zł) przeprowadzono z zachowaniem zasady legalności, gospodarności i rzetelności, ale z uchybieniami. W tym:
- we wszystkich sprawach wyceny nieruchomości sporządzone zostały przez rzeczoznawcę majątkowego (zgodnie z postanowieniami art. 7 i 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a czynności związane z przeprowadzeniem przetargów wykonywała komisja przetargowa,
 - zamiany nieruchomości były związane z pozyskiwaniem gruntów niezbędnych do budowy, poszerzenia lub utrzymania ulic oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, darowizny nieruchomości dokonano na rzecz Skarbu Państwa pod budowę obiektów i urządzeń niezbędnych dla obronności państwa i ochrony granicy państwowej, zaś aporty dotyczyły nieruchomości przekazanych do spółek komunalnych,
 - wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni przed przetargiem, a informacja o wywieszeniu tych wykazów opublikowana w prasie i na stronach internetowych Urzędu, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - ogłoszenia o przetargach były wywieszane w siedzibie Urzędu co najmniej na 30 dni lub 2 miesiące (w 4 sprawach, w których cena wywoławcza nieruchomości przekraczała 100 tys. euro) przed wyznaczonym terminem przetargu i ogłaszane w Gazecie Współczesnej i Gazecie Wyborczej oraz na stronach internetowych Urzędu,

³ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwana dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

zgodnie z § 6 ust. 1, 4-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.⁴ W 18 ogłoszeniach o przetargu nie zawarto informacji o zobowiązaniach i obciążeniach związanych z nieruchomościami,

- w trybie bezprzetargowym lub przetargowym sprzedano lub oddano w użytkowanie wieczyste 31 (z 37) nieruchomości, za cenę równą wartości nieruchomości lub wyższą od wywoławczej, co było zgodne z przepisami art. 67 ust. 3, art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 14 ust. 5 rozporządzenia z 14 września 2004 r.,
 - po zbyciu nieruchomości nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
3. W ocenie NIK Urząd opieszale, z naruszeniem zasady gospodarności i rzetelności, egzekwował zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, które na koniec 2008 r. wynosiły 190,3 tys. zł (67 % rocznych dochodów z tego tytułu, a 0,44 % dochodów własnych Miasta). Analiza spraw dotyczących 10 dłużników, których zaległości wynosiły łącznie 169 tys. zł (88,8 % zaległości ogółem w opłatach za użytkowanie wieczyste na 31 grudnia 2008 r.), wykazała bowiem, że:
- w sprawach dotyczących 2 dłużników, na kwotę 93.128,84 zł, skierowanych na drogę postępowania sądowego, 34.680,65 zł należności (za lata 2004-2006) zostało na wniosek Urzędu zabezpieczone hipoteką, ale już 58.448,19 zł należności (za lata 2003-2007) skierowano do egzekucji komorniczej dopiero w trakcie niniejszej kontroli (po 1,5 i 2,5 roku od uzyskania klauzul wykonalności dwóch wyroków zasądzających należności). Spraw dotyczących zaległości tych dłużników za lata 2007-2008, w łącznej kwocie 36.264,73 zł, nie kierowano na drogę postępowania sądowego, a wezwania do ich zapłaty wysłano po upływie 9 i 21 miesięcy od terminu na wniesienie opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
 - w 6 sprawach, do 3 dłużników wezwania na kwotę 36.466,32 zł wysłano po upływie 9 miesięcy od powstania zaległości, a do 3 na 1.816,06 zł w trakcie kontroli NIK (po upływie 15 miesięcy od powstania zaległości).

W wyniku tychże działań Urzędu, na dzień zakończenia kontroli zaległości 8 dłużników (z tytułu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste) zmniejszyły się z 167,7 tys. zł do 148 tys. zł, a skuteczna windykacja 1,3 tys. zł zaległości, do zakończenia niniejszej kontroli nie była możliwa.

Przedstawiając powyższą ocenę i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

⁴ w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108), zwane dalej „rozporządzeniem z 14 września 2004 r.”

1. Umieszczanie w ogłoszeniach o przetargach na zbycie nieruchomości informacji o zobowiązaniach i obciążeniach związanych z nieruchomościami.
2. Wykorzystywanie dostępnych możliwości dochodzenia należności z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub 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.