



**Pan  
Krzysztof Waszkiewicz  
Burmistrz Miasta Grajewo**

P/09/171  
LBI-410-012-03/2009

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r.<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku skontrolowała w Urzędzie Miasta Grajewo („Urzędzie”) prawidłowość zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle z 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 Grajewo, natomiast z nieprawidłowościami związaną z dochodzeniem należności z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

1. Urząd prawidłowo realizował zadania w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze Miasta Grajewo. W tym:
  - zgodnie z postanowieniami art. 10 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.<sup>2</sup>, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwalonym 29 grudnia 1999 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 Miasta i gazociągu wysokiego ciśnienia Grajewo-Mońki, modernizację linii WN 110 KW, czy też budowę hali sportowej i stadionu miejskiego oraz basenu,

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

<sup>2</sup> 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,
  - posiadano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Grajewo, niedostosowany jednak - co NIK ocenia negatywnie - do obowiązujących od 22 października 2007 r. wymogów art. 23 ust. 1d pkt 1, pkt 2 lit. a-d i pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.<sup>3</sup> Plan ten został bowiem przyjęty 19 października 2000 r., a powinien dotyczyć okresów 3-letnich, oraz nie zawierał, między innymi, programu zagospodarowania i prognozy dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu oraz informacji dotyczących poziomu wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem lub nabywaniem nieruchomości,
  - aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania objęto 5,6% obszaru Miasta, przeznaczonego głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Pozostałe tereny (poza rezerwą pod inwestycje celu publicznego i obszarami chronionego krajobrazu ochroną) są już w większości zagospodarowane, poza nielicznymi nieruchomościami, które mogą być przeznaczone na cele zbieżne z funkcją istniejącej zabudowy.
2. W latach 2005-2008 Miasto Grajewo zbyło 74 nieruchomości gruntowe o powierzchni 10,1117 ha (za łącznie 6.212 tys. zł) w kierunkach wynikających z założeń planu wykorzystania zasobu nieruchomości, z tego 41 analizowanych przez NIK postępowań (dotyczących zbycia nieruchomości o powierzchni 9,0481 ha, za łącznie 5.533 tys. zł) przeprowadzono z zachowaniem zasady legalności, gospodarności i rzetelności, ale z uchybieniami. W tym:
- we wszystkich 41 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 lub darowizny nieruchomości były związane z pozyskaniem gruntów niezbędnych do budowy, poszerzenia lub utrzymania dróg miejskich, a aporty dotyczyły nieruchomości przekazanych do spółek komunalnych,
  - wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były wywieszane w siedzibie Urzędu na okres 21 dni przed przetargiem, a informacja o ich wywieszeniu opublikowana w prasie i na stronach internetowych Urzędu. Przy 2 wykazach nie podano - wymaganego przepisem art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o gospodarce

---

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

nieruchomościami - terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości,

- ogłoszenia o przetargach były wywieszane (zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 1, 4-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.<sup>4</sup>) w siedzibie Urzędu na co najmniej 30 dni lub 2 miesiące (w dwóch sprawach, w których cena wywoławcza nieruchomości przekraczała 100 tys. euro) przed wyznaczonym terminem przetargu, oraz ogłaszane w Gazecie Współczesnej lub dzienniku Rzeczpospolita i na stronach internetowych Urzędu. W 6 ogłoszeniach o przetargu nie zawarto informacji dotyczących braku bądź istnienia zobowiązań i obciążeń związanych z nieruchomościami, co stanowiło naruszenie postanowień § 13 pkt 2 i 3 rozporządzenia z 14 września 2004 r.,
  - w trybie bezprzetargowym lub przetargowym sprzedano lub oddano w użytkowanie wieczyste 33 (z 41) nieruchomości, za cenę równą 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (21 nieruchomości) i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (12 nieruchomości).
3. W Urzędzie nie dołożono należytej staranności w egzekwowaniu rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w których zaległości na 31 grudnia 2008 r. wynosiły 3.920,34 zł (1,6% rocznych należności z tego tytułu, a 0,01% dochodów własnych Miasta). W 13 analizowanych przez NIK sprawach - dotyczących 1974,37 zł, tj. 50,4% zaległości w opłatach za użytkowanie wieczyste na ten dzień - wezwania do zapłaty były wysyłane do zobowiązanych raz w roku i nie dochodzono należności na drodze sądowej (raz w roku skierowano wezwania do 4 dłużników z zaległościami w opłatach za jeden rok, do 8 dłużników z zaległościami za dwa do pięciu lat i do P.J.S. zalegającego od 2002 roku z 7 opłatami na łącznie 543,20 zł). W I połowie 2009 roku 8 z 13 dłużników uregulowało 1.362,43 zł zaległości w opłatach za użytkowanie wieczyste (do wyegzekwowania pozostało 611,94 zł), w tym 567,6 zł w czasie niniejszej kontroli.

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

1. Dostosowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości do wymogów art. 23 ust. 1 d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

---

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

2. Podawanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, a w ogłoszeniach o przetargu informacji dotyczących braku bądź istnienia zobowiązań i obciążeń związanych z nieruchomościami.
3. Wykorzystywanie dostępnych możliwości dochodzenia należności z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR DELEGATURY  
Najwyższej Izby Kontroli  
z up.  
Barbara Chilińska  
WICEDYREKTOR