



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Białymstoku**

Białystok, dnia 21 września 2009 r.

**Pan Tadeusz Chołko
Wójt Gminy Suwałki**

LBI-410-012-04/2009
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 w Suwałkach („Urzędzie”) prawidłowość zbywania w latach 2005-2008 nieruchomości gminnych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle z 16 września 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 Gminy Suwałki.

1. Urząd prawidłowo realizował zadania związane z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej na obszarze Gminy Suwałki, bowiem:

- zgodnie z 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 29 czerwca 2005 r.) oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (m.in. trasy drogowe i kolejowe, sieci gazowe, elektryczne i kanalizacyjne, wewnętrzny port jachtowy i rozbudowa ośrodka PTTK w Starym Folwarku),
- zachowano rezerwy terenu pod zadania celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym,

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.)

- posiadano opracowany na okres 3 lat plan wykorzystania nieruchomości Gminy Suwałki, który stosownie do art. 23 ust. 1d pkt 2 lit a-d i pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.³, zawierał m.in. prognozę udostępniania oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu. Plan ten nie spełniał wymogu art. 23 ust. 1d pkt 1 tej ustawy, bowiem nie ujęto w nim zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu, z wyjątkiem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania objęto 16,7% obszaru Gminy (głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową), zaś w trakcie opracowywania były kolejne plany obejmujące dalsze 6,47% powierzchni Gminy. Pozostałą część obszaru Gminy stanowią głównie lasy, jeziora oraz grunty rolne.
2. W latach 2005-2008 Urząd zbył łącznie 115 nieruchomości gruntowych (o powierzchni 15,9 ha i wartości 3.982,4 tys. zł) zgodnie z założeniami planu wykorzystania nieruchomości, z tego 34 postępowań analizowanych przez NIK (dotyczących zbycia nieruchomości o powierzchni 6,3474 ha i wartości 1.396,8 tys. zł) przeprowadzono z zachowaniem zasad legalności, gospodarności i rzetelności, ale z uchybieniami:
- we wszystkich sprawach wyceny nieruchomości sporządzone zostały przez rzeczoznawcę majątkowego (zgodnie z art. 7 i 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), lecz przy sprzedaży 2 nieruchomości w drodze bezprzetargowej w 2005 r. i 2006 r. (o łącznej powierzchni 0,0577 ha za kwotę 6,6 tys. zł) wykorzystano - wbrew postanowieniom art. 156 ust. 3-4 tej ustawy - operaty szacunkowe starsze niż 12 miesięcy i nie zaktualizowane przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - czynności związane z przeprowadzeniem wszystkich 20 przetargów wykonywała komisja przetargowa,
 - w 33 (z 34) sprawach - zgodnie z art. 35 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni przed przetargiem, a informacje o wywieszeniu tych wykazów opublikowano w prasie. Nie dysponowano natomiast wykazem dotyczącym nieruchomości o powierzchni 0,0012 ha (wycenionej na kwotę 244 zł, zaś zbytej za 366 zł). Nabywcą tej nieruchomości była osoba fizyczna, której transakcja ta umożliwiła poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości

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

przyległej (o czym mówią przepisy art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i na transakcję tę wyraziła zgodę Rada Gminy,

- ogłoszenia o wszystkich 20 przetargach były wywieszane w siedzibie Urzędu, na co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu oraz zamieszczane w prasie lokalnej i w przypadku 16 przetargów również na stronach internetowych Urzędu (zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 i 4-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.⁴). Dokumentacja 4 przetargów przeprowadzonych w 2005 roku nie zawierała potwierdzenia realizacji obowiązku umieszczenia ogłoszenia na stronach internetowych,
 - w trybie bezprzetargowym lub przetargowym sprzedano 34 nieruchomości, za cenę równą wartości nieruchomości lub wyższą od wywoławczej, co było zgodne z art. 67 ust. 3, art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 14 ust. 5 rozporządzenia z 14 września 2004 r.,
 - zamiany 3 nieruchomości związane były z pozyskiwaniem gruntów niezbędnych do uregulowania pasów drogowych,
 - po zbyciu nieruchomości nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
3. W przypadku 2 działek oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą, do lipca 2009 roku nie zaewidencjonowano i nie egzekwowano opłaty rocznej za 2006 rok. Należność z tego tytułu wraz z odsetkami (w sumie 627 zł) uzyskano w trakcie niniejszej kontroli.

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

1. Dostosowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości do wymogów art. 23 ust. 1d pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dokonywanie sprzedaży w oparciu o aktualne wyceny nieruchomości, stosownie do postanowień art. 156 ust. 3-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Pełne ewidencjonowanie i egzekwowanie zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

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 daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania

⁴ 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.”

uwag i wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodne z 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
z up.

Barbara Chilińska
wicedyrektor