



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Białymstoku**

Białystok, dnia 29 października 2009 r.

**Pan
Tadeusz Matejko
Burmistrz
Czarnej Białostockiej**

LBI-410-012-05/2009
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 Miejskim w Czarnej Białostockiej („Urzędzie”) prawidłowość zbywania w latach 2005-2008 nieruchomości gminnych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle z 15 października 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 Miasta i Gminy Czarna Białostocka.

1. Urząd prawidłowo realizował zadania związane z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej na obszarze Miasta i Gminy Czarna Białostocka (zwanej dalej „Gminą”).

W tym:

- 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 30 maja 2000 r. i zaktualizowanym 24 października 2006 r.) oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego („planach miejscowych”) określono obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu

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 o planowaniu”

publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W szczególności wskazano tereny przeznaczone pod modernizację dróg krajowych, powiatowych i lokalnych, modernizację magistralnej linii kolejowej, budowę linii wysokiego napięcia, rozbudowę sieci kanalizacyjnej, rozbudowę i modernizację systemów ciepłowniczych, budowę zbiornika retencyjnego,

- zachowano rezerwy terenu pod zadania celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, przewidziane do realizacji po 2005 roku,
- aktualnymi planami miejscowymi objęto 2,7 % obszaru Gminy (głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową), zaś w trakcie opracowywania były plany obejmujące dalsze 0,2 % powierzchni Gminy. Pozostałą część obszaru Gminy stanowią głównie lasy (76,6 %) oraz grunty rolne,
- dopiero w 2008 roku został opracowany na okres 3 lat plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy, niedostosowany jednak - co NIK ocenia negatywnie - do wymogów art. 23 ust. 1d pkt 2 lit. a- d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.³ Plan ten nie zawierał prognozy udostępniania nieruchomości zasobu oraz informacji w zakresie poziomu wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem lub nabywaniem nieruchomości.

2. W latach 2005-2008 Urząd zbył łącznie 40 nieruchomości gruntowych o powierzchni 24,215 ha za łącznie 2.215,8 tys. zł, z tego 18 postępowań przeprowadzono z naruszeniem zasady legalności i rzetelności. Wprawdzie, stosownie do postanowień art. 40 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 14 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.⁴, nieruchomości zbywano za cenę wyższą od wywoławczej, to w przebiegu tych postępowań wystąpiły następujące nieprawidłowości:

- 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 4 nieruchomości (o łącznej powierzchni 1,4080 ha za kwotę 194,6 tys. zł) wykorzystano - wbrew postanowieniom art. 156 ust. 3 i 4 tej ustawy - operaty szacunkowe starsze niż 12 miesięcy (niezaktualizowane przez rzeczoznawcę majątkowego),

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

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.”

- w 6 sprawach nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, co stanowiło naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - do przetargów przeprowadzonych 18 listopada 2008 r. dopuszczono oferentów, z których każdy wpłacił po jednym wadium, a brał udział w 3 przetargach, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 1 rozporządzenia z 14 września 2004 r.
 - w 8 sprawach oferentom, którzy nie wygrali przetargów, zwrócono wadia po upływie od 4 do 11 zamiast do 3 dni od zakończenia przetargów, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 7 pkt 2 rozporządzenia z 14 września 2004 r.
3. W ocenie NIK Urząd opieszale, z naruszeniem zasady gospodarności i rzetelności, egzekwował zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, które 12 października 2009 r. wyniosły 14.268,87 zł (32,3% rocznych dochodów z tego tytułu, a 0,07% dochodów własnych Miasta). W 10 analizowanych przez NIK sprawach dotyczących 12.124,59 zł zaległości, wezwania do zapłaty kierowano z opóźnieniem, w tym:
- w sprawie dotyczącej dłużnika [...] ⁵, wezwanie na kwotę 6.333,86 zł wysłano po upływie 8 miesięcy od powstania zaległości za 2005 rok, a po upływie kolejnych 14 miesięcy (28 lutego 2007 r.) wezwano dłużnika do opłacenia zaległości za 2005 i 2006 rok na łącznie 10.550,78 zł. Zaległości te zostały zgłoszone do komornika sądowego - 14 września i 7 grudnia 2007 r. - na jego wniosek,
 - do 7 dłużników wezwania na kwotę 1449,41 zł wysłano po upływie 10 miesięcy od powstania zaległości za lata 2007-2008, a do 2 na 124,40 zł po upływie 5 miesięcy od powstania zaległości za 2008 rok (na dzień zakończenia kontroli 7 dłużników uregulowało 513,62 zł). Zgodnie z art.71 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

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

1. Dostosowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości do wymogów art. 23 ust. 1d pkt 2 lit. a - d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, zgodnie z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁵ Tajemnica ustawowo chroniona – art. 5 ust. 2 ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.)

3. Dokonywanie sprzedaży w oparciu o aktualne wyceny nieruchomości, stosownie do postanowień art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Przeprowadzanie przetargów na zbywanie nieruchomości gminnych z zachowaniem procedur określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r.
5. 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 daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu 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
z up. Barbara Chilińska
wicedyrektor