



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia listopada 2009 r.

Pan

Andrzej Mieczysław Olszewski

Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski

LBY-410-05-03/2009
P/09/171

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Gminy w Aleksandrowie Kujawskim, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008. Kontrolę przeprowadzono pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski, zwanego dalej „Wójtem” oraz Urząd zadań związanych ze zbywaniem nieruchomości gminnych w latach 2005-2008, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań objętych kontrolą, polegających na:

1) prowadzeniu czynności z zakresu planowania przestrzennego w oparciu o uchwalone 14 kwietnia 2000 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski, zwanym dalej „studium”, w tym na:

a) uwzględnieniu w studium terenów niezbędnych dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego (m.in. zabezpieczenie terenów pod projektowany odcinek autostrady „A-1”; ochronę terenów przebiegu przez terytorium Gminy Aleksandrów Kujawski, zwanej dalej „Gminą”, krajowych i międzynarodowych sieci magistralnych gazowych, elektroenergetycznych oraz terenów wzdłuż rurociągów i kabli międzymiastowych; zapewnienie rozwoju i ochrony terenów trakcji kolejowej dla rozwoju szybkiej komunikacji kolejowej Bydgoszcz-Warszawa);

b) sporządzeniu w latach 2005-2008 pięciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) oraz przystąpieniu do opracowania jednego mpzp,

c) prowadzeniu rejestru mpzp oraz rejestru wydanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, obejmującego w okresie objętym kontrolą 81 pozycji,

d) prawidłowym naliczeniu, na łączną kwotę 6.690,00 zł, dwu opłat z tytułu wzrostu wartości zbytych nieruchomości (na skutek uchwalenia mpzp) i pobraniu jednej opłaty w kwocie 3.270,00 zł;

2) zbywaniu nieruchomości gminnych, które były zlokalizowane poza obszarami uwzględnionymi w studium jako tereny niezbędne dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, w tym:

a) sprzedaży za cenę 1.210,00 zł nieruchomości gruntowej (dz. nr 92 o pow. 0,01 ha w Nowym Ciechocinku), w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, której wartość według wyceny wynosiła 1.015,00 zł;

b) zamiany dwóch działek gruntu stanowiących własność Gminy (w Rudunkach i Ostrowąsie) o łącznej wartości 9.161,00 zł, na działki o łącznej wartości 5.067,00 zł, z dopłatą ze strony osób zamieniających się w kwocie 4.094,00 zł.

2. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

1) nieprowadzeniu gminnego zasobu nieruchomości, wymaganego przepisami art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 i 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o g.n.”, oraz nieaktualizowaniu ewidencji nieruchomości Gminy;

2) niesporządzeniu planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, pomimo obowiązku wynikającego z art. 23 ust.1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy o g.n.;

3) niesporządzeniu w 2005 r. i niepodaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o g.n.

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe nieprawidłowości byli:

- Wójt jako gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości,
- Pan [...] ¹ inspektor ds. Obrotu Ziemią w Wydziale Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu, zwanym dalej „WŚRiGK”, mający w swoim zakresie obowiązków służbowych przypisane m.in. tworzenie gminnego zasobu nieruchomości i prowadzenie ewidencji tego zasobu,
- Pan Wiesław Jakubiec kierownik WŚRiGK, z tytułu sprawowania bezpośredniego nadzoru nad wypełnianiem obowiązków służbowych przez podległych mu pracowników Wydziału;

4) niedochodzeniu zapłaty należności w kwocie 3.420,00 zł, stanowiącej opłatę z tytułu wzrostu wartości sprzedanej nieruchomości (na skutek uchwalenia mpzp), ustalonej decyzją Nr BiGP.SB.7322-7/08 z dnia 15 października 2008 r., podpisaną z upoważnienia Wójta przez Pana Łukasza Korzeniewskiego p.o. kierownika Wydziału Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu, zwanego dalej „WBiGP”; niepobranie tej opłaty przez Wójta, wbrew obowiązkowi zawartemu w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, NIK ocenia jako niegospodarność;

5) wydaniu z upoważnienia Wójta z opóźnieniem dwóch decyzji o ustaleniu opłat od wzrostu wartości zbytych nieruchomości (w wyniku uchwalenia mpzp), w tym:

- a) decyzji Nr BiGP.SB.7322-1/08 z dnia 20 maja 2008 r., podpisanej przez Pana Macieja Maliszewskiego kierownika WBiGP, po upływie 3 miesięcy i 19 dni od otrzymania przez Urząd wypisu z aktu notarialnego, w formie którego sporządzona była umowa sprzedaży nieruchomości,
- b) decyzji Nr BiGP.SB.7322-7/08 z dnia 15 października 2008 r., podpisanej przez Pana Łukasza Korzeniewskiego p.o. kierownika WBiGP, po upływie 1 miesiąca i 21 dni od otrzymania przez Urząd wypisu z aktu notarialnego.

Powyższe stanowiło naruszenie przepisów art. 37 ust. 6 w zw. z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do których wójt ustala opłatę

¹ Pouczenie: art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK

wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem mpzp, w przypadku zbycia tej nieruchomości, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, w którego formie została sporządzona umowa zbycia tej nieruchomości;

6) dokonaniu w dniu 29 kwietnia 2008 r. przez Wójta zamiany stanowiących własność Gminy działek nr 119/2 i 120/3 o pow. całkowitej 0,8500 ha, położonych w Słomkowie, których wartość według wyceny dokonanej w dniu 21 kwietnia 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 36.608,00 zł, na stanowiącą własność J.K. działkę nr 164/48 o pow. 0,1383 ha, położoną w Przybranowie wraz ze znajdującą się na niej oczyszczalnią ścieków, której wartość według wyceny z dnia 22 kwietnia 2008 r. wynosiła 28.052,00 zł, bez dopłaty ze strony J.K. w kwocie 8.556,00 zł, wymaganej art. 15 ust. 1 ustawy o g.n. (w umowie zawartej w formie aktu notarialnego zapisano, że powyższa zamiana o wartości nieruchomości po 28.052,00 zł następuje bez żadnych spłat czy dopłat pomiędzy stronami czy na rzecz osób trzecich); przedmiotowej zamiany dokonano na podstawie niezgodnej z ww. przepisem ustawy o g.n. uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr XII/164/08 z dnia 1 lutego 2008 r., w której wyrażono zgodę na zamianę przez Wójta ww. nieruchomości „bez dodatkowych wzajemnych opłat”, pomimo, że na ten dzień nie była dokonana wycena wartości nieruchomości będących przedmiotem planowanej zamiany, co w ocenie NIK było działaniami niegospodarnymi; po dokonaniu wycen, o których mowa wyżej, Wójt zawarł w dniu 25 kwietnia 2008 r. z J.K. porozumienie, w którym postanowiono, że wartość zamiany wyniesie 28.052,00 zł, a J.K. przekaze Gminie drewno pozyskane z wyciętych drzew porastających działkę będącą własnością Gminy, o wartości określonej w porozumieniu na 8.615,00 zł (do dnia zakończenia kontroli NIK ww. drewno nie zostało Gminie przekazane);

7) określeniu przez Wójta, działającego jako Zgromadzenie Wspólników, w akcie założycielskim z dnia 4 marca 2008 r. jednoosobowej spółki utworzonej przez Gminę pn. «Gminne Przedsiębiorstwo Usługowe „Algawa” Spółka z o.o.» przedmiotu i celu działalności Spółki w sposób wykraczający poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, o których mowa w art. 1 ust. 2 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 ze zm.), w tym m.in. prowadzenie przedsiębiorstwa zarobkowego w kraju i za granicą. W dniu 15 maja 2008 r. w ww. akcie wpisano działalność usługową obejmującą: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, transport drogowy towarów, konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli, wznoszenie budynków, posadzkarstwo, tapetowanie, malowanie,

szklenie, sprzątanie, a nawet sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, które także wykraczały poza zadania o charakterze użyteczności publicznej;

8) niewykonaniu wniosków NIK zawartych w wystąpieniu pokontrolnym LBY-41103-4/09; R/99/003, skierowanym do Wójta we wrześniu 1999 r., dotyczących:

a) utworzenia gminnego zasobu nieruchomości z pełną ewidencją nieruchomości oraz planem wykorzystania tego zasobu;

b) dokonania komunalizacji składników mienia, dla których karty inwentaryzacyjne sporządzono z naruszeniem obowiązującego prawa - do dnia zakończenia kontroli NIK nie podjęto żadnych działań w celu zakończenia procesu komunalizacji tego mienia.

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe zaniechania są: Wójt oraz Pan [...] ² inspektor ds. Obrotu Ziemią w WŚRiGK, mający w swoim zakresie obowiązków służbowych przypisane, poza tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości i prowadzeniem ewidencji tego zasobu, także prowadzenie spraw dotyczących inwentaryzacji i komunalizacji mienia.

Ponadto NIK zwraca uwagę na nieuchwalenie przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

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

1. Sporządzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz planu jego wykorzystania.
2. Podjęcie działań zapewniających sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.
3. Podjęcie skutecznych działań windykacyjnych należności w kwocie 3.420,00 zł stanowiącej opłatę z tytułu wzrostu wartości zbytej nieruchomości, ustalonej decyzją z dnia 15 października 2008 r.
4. Podjęcie działań zapewniających wydawanie decyzji w sprawie opłat wynikających ze wzrostu wartości zbytych nieruchomości, w związku z uchwaleniem mpzp, bezwzględnie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego sprzedaży tych nieruchomości.

² Pouczenie: art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK

5. Podjęcie działań mających na celu wyeliminowanie przypadków zamiany nieruchomości bez wniesienia dopłaty, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o g.n., oraz wykonanie postanowień porozumienia z dnia 25 kwietnia 2008 r. dotyczących zapłacenia Gminie przez J.K. kwoty 8.615,00 zł tytułem dopłaty wynikającej z zamiany nieruchomości.
6. Zmianę przedmiotu i celu działalności Gminnego Przedsiębiorstwa Usługowego „Algawa” Spółka z o.o. na niewykraczające poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.
7. Podjęcie działań mających na celu zakończenie procesu komunalizacji składników mienia, dla których karty inwentaryzacyjne sporządzono z naruszeniem prawa.
8. Rozważenie przygotowania projektu uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony i przedstawienia tego projektu Radzie Gminy celem uchwalenia.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy, 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.