



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 11.2009 r.

**Pan
Zdzisław Kuczma
Wójt Gminy Gąsawa**

LBY-410-05-04/2009
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 Gąsawie, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 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 ocenia pozytywnie realizację przez Wójta Gminy Gąsawa, 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) wskazaniu i przeznaczeniu w uchwalonym 18 czerwca 1997 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa, zwanego dalej „studium”, terenów niezbędnych dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego;
- 2) prowadzeniu rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z wymogiem art. 57 ust. 2 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” - w badanym okresie wydano 18 decyzji dotyczących inwestycji o znaczeniu gminnym, w tym 2 w 2006 r., 9 w 2007 r. i 7 w 2008 r.;
- 3) prowadzeniu i bieżącym aktualizowaniu ewidencji gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) przestrzeganiu przez Wójta oraz komisje przetargowe zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata zawartych w uchwale Nr VII/44/2003 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 24 czerwca 2003 r., zwanej dalej „uchwałą Rady”,
- 5) zgodnym z art. 37 ust. 2 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 zasadami ustalonymi uchwala Rady, zastosowaniu trybu bezprzetargowego przy zbyciu 9 nieruchomości Gminy Gąsawa, zwanej dalej „Gminą”, które były zlokalizowane poza terenami wskazanymi w studium jako niezbędne dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, przy czym zapisy w umowach zbycia były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań;
- 6) zbyciu w trybie przetargowym 18 nieruchomości Gminy, zlokalizowanych poza terenami określonymi w studium jako niezbędne dla ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, (17 nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 1 nieruchomość w trybie przetargu pisemnego ograniczonego) z zachowaniem przepisów ustawy o g.n. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem RM”, w tym na:
 - a) sporządzeniu przez Wójta i podaniu do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na tablicach ogłoszeń Urzędu i sołectw oraz na stronie internetowej Gminy, przez okres co najmniej 21 dni,
 - b) podaniu do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu i sołectw oraz na stronie internetowej Gminy, co najmniej

na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, przy czym w przypadku przetargów na zbycie nieruchomości o cenie wywoławczej wyższej od równowartości 10.000 euro ogłoszenie takie zamieszczono w prasie codziennej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat zniński,

- c) sprzedaży nieruchomości w trybie przetargów ustnych nieograniczonych na rzecz oferenta, który zgłosił najwyższą cenę (wyższą od ceny wywoławczej),
- d) ustalaniu w zawieranych umowach sprzedaży warunków zbycia nieruchomości zgodnych z zapisami w protokołach z przetargu oraz ze składanymi ofertami;

7) zamianie dwóch działek Gminy, o powierzchni 220 m², zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwale Rady, z zachowaniem ekwiwalentności ich wartości w stosunku do działek przejmowanych;

8) ustalaniu ceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia w latach 2005-2008 wyłącznie na podstawie ich wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, w formie aktualnego operatu szacunkowego;

9) wyegzekwowaniu od nabywców wpłaty ceny nabycia lub opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w wymaganych prawem i umowami terminach.

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

1) niesporządzeniu przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Piastowo-Rozalinowo, do czego zobowiązuje art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy w Gąsawie uchwały Nr V/31/07 z dnia 20 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego. Podjęte działania, polegające na opublikowaniu w prasie lokalnej komunikatu o przystąpieniu do sporządzenia tego planu i możliwości składania przez zainteresowanych wniosków w określonym terminie, oraz skierowanie do 27 podmiotów pism informujących o podjęciu powyższej uchwały, przystąpieniu do jej realizacji i możliwości składania wniosków w wyznaczonym terminie, zakończono w listopadzie 2008 r., na etapie gromadzenia wniosków zgłoszonych przez zainteresowanych. Do zakończenia kontroli NIK nie podjęto żadnych dalszych czynności w celu opracowania przedmiotowego projektu planu;

2) prowadzeniu rejestru obowiązujących w Gminie 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwalonych przez Radę Gminy w Gąsawie w latach 1998-2002), niespełniającego wszystkich wymogów zawartych w art. 31 ust. 1 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. bez danych dotyczących wniosków o sporządzenie lub zmianę tych planów;

3) nieujęciu, przy prowadzeniu 7 przetargów ustnych nieograniczonych oraz 1 przetargu pisemnego ograniczonego na zbycie nieruchomości o łącznej wartości netto wg wyceny 78.200 zł (na 18 przeprowadzonych), w ogłoszeniach o przetargu informacji o: miejscu przetargu, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży oraz uzasadnienia wyboru przetargu pisemnego ograniczonego - wymaganych § 13 pkt. 3, 4, 7 i § 24 ust. 1 rozporządzenia RM, oraz w protokołach z przetargu informacji dotyczących: miejsca przetargu, zobowiązań, których przedmiotem jest nieruchomość, o złożonych ofertach przez innych niż nabywca uczestników przetargu - wymaganych § 10 ust. 1 pkt. 1, 4 i 7 rozporządzenia RM.

Nieprawidłowości, o których mowa w ust. 2 pkt. 2 i 3 niniejszego wystąpienia pokontrolnego wynikały z niedostatecznego nadzoru funkcjonalnego, sprawowanego przez Pana Władysława Ludkiewicza kierownika Referatu Infrastruktury, Rozwoju, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu.

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

1. Podjęcie działań w celu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Piastowo-Rozalinowo.
2. Podjęcie działań zapewniających właściwe dokumentowanie zbywania nieruchomości Gminy oraz zwiększenie nadzoru nad prawidłowością sporządzania dokumentacji dotyczącej tych transakcji.
3. Uzupełnienie prowadzonego rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o dane wymagane art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Najwyższa Izba Kontroli, 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 ich realizacji 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 Najwyższej Izby Kontroli 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.