



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia      października 2009 r.

**Pan  
Marcin Majcher  
Burmistrz  
Miasta i Gminy Ożarów**

P/09/171  
LKI-410-15-1/2009

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (DzU z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta i Gminy w Ożarowie (Urząd) w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia działalność Burmistrza Miasta i Gminy w zakresie objętym kontrolą.

**1.** Zgodnie z wymogami art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717 ze zm.), polityka przestrzenna gminy Ożarów prowadzona była na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W badanym okresie uchwalono trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lasocin-Szymanówka, Zawada i Sobów, które objęły łącznie powierzchnię 2.614 ha. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (*Studium*) zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie z 3 lipca 2000 r., a zaktualizowane uchwałą z 30 stycznia 2008 r.

W powyższym *Studium* zarezerwowano tereny niezbędne dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, w tym dotyczące m.in. budowy wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Wisły oraz modernizacji dróg krajowych.

Burmistrz Miasta i Gminy zawarł w latach 2005 – 2008 ogółem 37 umów na zbycie nieruchomości gruntowych. Po zawarciu ww. 37 umów, nie były wprowadzane żadne zmiany do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położone były zbywane nieruchomości, jak również nie stwierdzono zbywania nieruchomości przewidzianych w *Studium* dla realizacji inwestycji celu publicznego.

**2.** NIK negatywnie ocenia realizację przez Burmistrza Miasta i Gminy zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

Powyższą ocenę uzasadnia niesporządzenie w latach 2005 – 2008 planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości wymaganego art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Nierzetelne rejestrowano zbycie nieruchomości w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, bowiem nie ujęto danych dotyczących zbycia w lipcu 2005 r. – 13 działek w obrębie Biedrzychów oraz w maju 2008 r. łącznie dziewięciu działek w obrębie Potok Kolonia i w obrębie Potok Wieś.

**3.** W latach 2005 – 2008 Burmistrz Miasta i Gminy przeprowadził ogółem 29 transakcji dotyczących zbycia nieruchomości gruntowych w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Analiza 11 transakcji sprzedaży nieruchomości przeprowadzonych w trybie ww. przetargu wykazała, że w każdym analizowanym przypadku cena sprzedaży była wyższa od ceny wywoławczej. Ceny wywoławcze były zgodne z wartością nieruchomości ustaloną w operatach szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Wartość zbywanych nieruchomości w trzech przypadkach (27,3%) określono na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych. Wartość działki nr 774/9 (położonej w Ożarowie) ustalono na podstawie operatu szacunkowego, którego ważność upłynęła cztery miesiące przed datą sprzedaży. Natomiast wartości działek nr 1811/3 i 1811/5 (położonych w Ożarowie) ustalono na podstawie operatów szacunkowych, których termin ważności upłynął dwa miesiące wcześniej. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od jego sporządzenia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, we wszystkich 11 analizowanych przypadkach, nie zawierały wymaganego art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami opisu nieruchomości.

W ogłoszeniach o przetargu brak było opisu nieruchomości oraz informacji o obciążeniach i zobowiązaniach. Obowiązek zamieszczenia tych danych wynikał z § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (DzU nr 207, poz. 2108 ze zm.).

Protokoły z przeprowadzonych przetargów nie zawierały informacji o obciążeniach i zobowiązaniach nieruchomości, wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów, osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz

z uzasadnieniem, najwyższej cenie osiągniętej w przetargu i dacie sporządzenia protokołu wymaganych § 10 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości informacji.

Informacje o wyniku przetargu nie zawierały wszystkich elementów określonych w § 12 ww. rozporządzenia, tj. oznaczenia księgi wieczystej, określenia liczby osób dopuszczonych oraz niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu (wraz z uzasadnieniem) i informacji o najwyższej cenie osiągniętej w przetargu.

Z naruszeniem § 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości do udziału w postępowaniu przetargowym dopuszczono oferenta, który w wyznaczonym terminie wpłacił tylko połowę wadium określonego w wysokości 2.400 zł. Brakująca kwota została wpłacona po przeprowadzonym przetargu. Osoba, która nie powinna zostać dopuszczona do przetargu nabyła dwie działki (nr 1811/3 i 1811/5).

Zdaniem NIK, nieprawidłowości dotyczące przygotowania i przeprowadzenia postępowań na zbycie nieruchomości wynikały głównie z braku określenia przez Pana Burmistrza w zarządzeniach powołujących komisje przetargowe zasad i trybu ich pracy.

Analiza sześciu postępowań przeprowadzonych w trybie bezprzetargowym na zbycie 46 działek wykazała, że zbycie każdej działki poprzedzone było stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie wyrażającej zgodę na sprzedaż nieruchomości w tej formie.

Referat Rolnictwa i Gospodarki Gruntami Urzędu nie posiadał kompletnej dokumentacji z dwóch postępowań dotyczących zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. W dokumentacji jednego postępowania brak było wyceny rzeczoznawcy majątkowego 19 działek. Natomiast dokumentacja drugiego postępowania obejmującego sprzedaż dziesięciu działek nie zawierała wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia w trybie bezprzetargowym, wymaganego art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**4.** NIK nie wnosi uwag do dokonanych w badanym okresie przez Pana Burmistrza transakcji zbycia nieruchomości w drodze darowizny (22 działki) oraz zamiany (jedna działka).

**5.** Dochody ze sprzedaży nieruchomości zrealizowano w badanym okresie w łącznej wysokości 1.260 tys. zł, z tego w 2005 r. – 416,9 tys. zł, w 2006 r. – 118,7 tys. zł, w 2007 r. – 100,4 tys. zł i w 2008 r. – 624 tys. zł. Udział dochodów ze sprzedaży nieruchomości w dochodach Gminy ogółem w badanym okresie wynosił 1%, a w dochodach własnych – 1,6%.

Wartość księgowa nieruchomości Gminy wzrosła w badanym okresie z 1.266 tys. zł w 2005 r. do 1.951 tys. zł w 2008 r. (o 54,1%).

**6.** Prawidłowo zrealizowano wnioski pokontrolne sformułowane w wyniku przeprowadzonej przez NIK w 2006 r. kontroli *Kształtowanie polityki przestrzennej w Gminie jako podstawowego instrumentu rozwoju inwestycji* (P/06/107), dotyczące zaprowadzenia rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub o ich zmianę oraz rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

1. Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, wymaganego przepisem art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzetelne rejestrowanie w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości danych dotyczących zbywanych nieruchomości.
3. Wyeliminowanie przypadków zbywania nieruchomości bez dopełnienia obowiązków zamieszczania:
  - w ogłoszeniach o przetargu, opisu nieruchomości oraz informacji o jej obciążeniach i zobowiązaniach (§ 13 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości);
  - w protokołach z przeprowadzonych przetargów, informacji o obciążeniach i zobowiązaniach nieruchomości, wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów, osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem, najwyższej cenie osiągniętej w przetargu i dacie sporządzenia protokołu (§ 10 ww. rozporządzenia);
  - w informacjach o wyniku przetargu, oznaczenia księgi wieczystej nieruchomości, liczby osób dopuszczonych oraz niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu (wraz z uzasadnieniem) i informacji o najwyższej cenie osiągniętej w przetargu (§ 12 ww. rozporządzenia).
4. Zaprzestanie zbywania nieruchomości oferentom, którzy nie powinni być dopuszczeni do udziału w postępowaniu przetargowym.
5. Wyeliminowanie przypadków wykorzystywania do ustalania wartości nieruchomości nieaktualnych operatów szacunkowych.
6. Sporządzanie kompletnej dokumentacji z postępowań na zbycie nieruchomości zawierających między innymi wyceny nieruchomości oraz wykazy działek przeznaczonych do zbycia.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 14 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 treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach 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.