



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia października 2009 r.

**Pan
Adam Bodzioch
Burmistrz
Miasta i Gminy Kazimierza Wielka**

P/09/171
LKI-410-15-3/2009

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 Kazimierzy Wielkiej (UMiG) w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 13 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Burmistrza Miasta i Gminy w zakresie objętym kontrolą.

1. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.), Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej w dniu 28 września 2000 r. uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierza Wielka (*Studium*). Pomimo obowiązku wynikającego z art. 6 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie określono obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W latach 2005 – 2006 uchwalono sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którymi objęto powierzchnię 993,63 ha (7,1% terytorium Miasta i Gminy). Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej nie uchwałała miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

2. Burmistrz Miasta i Gminy nie sporządził planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości wymaganego przepisem art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2104 ze zm.).

3. Nierzetelnie, niezgodnie ze stanem faktycznym, prowadzono ewidencję księgową gruntów Miasta i Gminy. W ewidencji nie uwzględniono między innymi zbycia w okresie od 1995 r. do 2002 r. – 39 nieruchomości gruntowych o łącznej wartości 681,4 tys. zł oraz nabycia w tym okresie 13 nieruchomości, o łącznej wartości 219 tys. zł.

Obowiązek rzetelnego prowadzenia ksiąg rachunkowych wynika art. 24 ust. 2 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (DzU z 2009 r. nr 152, poz. 1223).

Wartość księgową gruntów gminnych wynosząca na początek 2005 r. – 3.117,1 tys. zł, wzrosła na koniec 2006 r., w wyniku rozliczenia prowadzonej od 2004 r. inwentaryzacji gruntów, do wysokości 10.880,5 tys. zł.

Odpowiedzialność za nierzetelne prowadzenie ewidencji księgowej gruntów ponoszą Tadeusz Bator były Burmistrz Miasta i Gminy oraz Pan Burmistrz.

Pomimo wynikającego z art. 26 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 pkt 4 ustawy o rachunkowości, obowiązku prowadzenia raz w ciągu 4 lat inwentaryzacji gruntów Burmistrz Miasta i Gminy nie prowadził takiej inwentaryzacji w okresie od 1995 r. do 2004 r.

Odpowiedzialność za nieprowadzenie inwentaryzacji gruntów w latach 1995 – 2002 ponosi były Burmistrz Miasta i Gminy Tadeusz Bator.

Zaniechanie przeprowadzenia inwentaryzacji, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (DzU z 2005 r. nr 14, poz. 114 ze zm.), stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Zarządzona przez Pana Burmistrza w dniu 8 listopada 2004 r. inwentaryzacja gminnych środków trwałych, w tym gruntów, nie została rozliczona w księgach rachunkowych tego roku obrotowego, lecz dopiero jako bilans zamknięcia 2006 r.

Obowiązek rozliczenia inwentaryzacji w księgach rachunkowych tego roku obrotowego, na który przypadał jej termin, wynika z art. 27 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości odpowiedzialność za rozliczenie inwentaryzacji w sposób niezgodny z przepisami ww. ustawy ponosi Pan Burmistrz.

Rozliczenie inwentaryzacji w sposób niezgodny z przepisami ustawy o rachunkowości, zgodnie z art. 18 pkt 2 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

4. Pomimo obowiązku wynikającego z uchwał Rady Miejskiej z października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717 ze zm.), Pan Burmistrz po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego nie ustalił bezzwłocznie i nie pobrał jednorazowej opłaty ustalonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z tytułu sprzedaży w kwietniu i w maju 2007 r. dwóch

działek, których wartość wzrosła. Należności budżetu Gminy z tego tytułu w łącznej wysokości 10,5 tys. zł ustalono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Z wyjaśnień Pana Burmistrza wynika, że powyższa nieprawidłowość spowodowana została *błędnym odczytaniem przepisów prawa*.

Nieustalenie należności jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Burmistrz Miasta i Gminy nie przedstawiał co najmniej raz w roku na sesji Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej informacji o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości sprzedanych nieruchomości. Obowiązek taki wynika z art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. NIK negatywnie ocenia niezapewnienie przez Burmistrza Miasta i Gminy pełnego dostępu wszystkim zainteresowanym do informacji o zamiarze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, w trakcie zbywania 17 nieruchomości (37%), spośród 46 sprzedanych lub oddanych w użytkowanie wieczyste.

Pomimo obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Miasta i Gminy nie sporządził i nie podał do publicznej wiadomości wykazów ww. nieruchomości, poprzez ich wywieszenie siedzibie UMiG na okres 21 dni. Nie podano również do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu przedmiotowych wykazów, przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych UMiG.

Wartość 49 (92,4 %) zbytych nieruchomości, spośród 53 objętych kontrolą, ustalili rzeczoznawcy majątkowi. Obowiązku tego nie dopełniono w przypadku czterech nieruchomości (7,6%), co stanowiło naruszenie art. 7 i art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rada Miejska wyrażała każdorazowo w formie uchwał zgodę na zbycie wszystkich 53 objętych kontrolą nieruchomości, stosownie do wymogów art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (DzU z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.). W uchwałach określano między innymi zasady zbycia nieruchomości.

Z zasobu nieruchomości Miasta i Gminy nie zbywano nieruchomości przewidzianych w *Studium* lub w miejscowych planach zagospodarowania pod realizację celów publicznych.

6. NIK pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 30 września 2008 r. na sprzedaż objętych kontrolą 22 działek pod zabudowę mieszkaniową za łączną kwotę 983,9 tys. zł. Nieprawidłowości polegały na niepodaniu w ogłoszeniu o przetargu informacji wymaganych przepisem § 13 pkt 1 i 3 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości dotyczących terminu zagospodarowania nieruchomości oraz o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość. UMiG przed upływem wynikającego z art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, siedmiodniowego terminu na zaskarżenie czynności związanych z przeprowadzonym przetargiem, skierował

3 października 2008 r. pisma o terminie zawarcia umów sprzedaży działek do nabywców wyłonionych w tym przetargu.

7. Niezgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Burmistrz Miasta i Gminy dokonał wyboru trybu sprzedaży dziewięciu nieruchomości. Pomimo iż nie określono innych niż cena warunków wyboru najkorzystniejszej oferty, postanowiono sprzedać ww. nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego pisemnego. Protokoły z tych przetargów nie zawierały uzasadnienia wyboru ofert oraz rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową, wymaganych § 10 ust. 7 i 8 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Informacji o zamiarze sprzedaży trzech nieruchomości nie podano do publicznej wiadomości oraz nie opublikowano na stronie internetowej UMiG ogłoszeń o tych przetargach, przez co naruszono § 6 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

W przypadku sprzedaży trzech innych nieruchomości nie spełniono obowiązku poinformowania uczestników o wynikach przetargów, określonego w § 23 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Odpowiedzialność za powyższe nieprawidłowości ponosi Pan Burmistrz.

8. Burmistrz Miasta i Gminy nie przekazał do Urzędu Skarbowego w Kazimierzy Wielkiej należnego podatku od towarów i usług (VAT) w łącznej wysokości 36,4 tys. zł, w związku ze sprzedażą w dniu 22 września 2005 r. dwóch działek stanowiących tereny budowlane (nr 155/10 i nr 155/11) za łączną kwotę 202 tys. zł. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (DzU nr 54, poz. 535 ze zm.), działki budowlane nie są zwolnione z VAT.

9. Z naruszeniem § 28 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 26 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, Burmistrz Miasta i Gminy sprzedał w dniu 1 września 2005 r. w trybie rokowań działkę nr 536/3 o powierzchni 0,0017 ha za cenę 7,5 tys. zł jednemu uczestnikowi rokowań, który nie złożył zgłoszenia udziału w tych rokowaniach.

10. Zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonano zbycia w drodze bezprzetargowej 14 objętych kontrolą nieruchomości.

Stosownie do art. 13 ust. 4 ww. ustawy, Burmistrz Miasta i Gminy w przypadku zbycia dwóch nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków posiadał, zgodę świątokrzyskiego wojewódzkiego konserwatora zabytków w Kielcach.

11. W strukturze organizacyjnej UMiG nie wyodrębniono komórki organizacyjnej zajmującej się kontrolą wewnętrzną. Zdaniem NIK, zakres nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli zbywania nieruchomości gminnych świadczy o niewłaściwym realizowaniu kontroli funkcjonalnej przez naczelników Wydziału Nieruchomości, Rolnictwa i Ochrony Środowiska oraz przez Burmistrza Miasta i Gminy.

12. Dochody uzyskane ze zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008 zrealizowano w wysokości 2.330,2 tys. zł. Stanowiły one 2,1% dochodów ogółem oraz 5,4% dochodów własnych.

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. Wyeliminowanie niezgodnego z wymogami ustawy o rachunkowości prowadzenia i rozliczania inwentaryzacji gruntów.
3. Wyeliminowanie przypadków zbywania nieruchomości bez dopełnienia obowiązków:
 - wcześniejszej wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 7 i art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
 - sporządzenia i upublicznienia wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz podawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazów (art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
4. Bezzwłocznie ustalanie i pobieranie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informowanie Rady Miejskiej o wydanych w tej sprawie decyzjach (art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Publikowanie na stronie internetowej UMiG ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości gminnych.
6. Zamieszczanie w protokołach z przetargów pisemnych nieograniczonych uzasadnień wyboru ofert oraz uzasadnień rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową (§ 10 ust. 7 i 8 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).
7. Podawanie w ogłoszeniach o przetargach ustnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości informacji o terminie zagospodarowania nieruchomości oraz o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość (§ 13 pkt 1 i 3 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).
8. Wyeliminowanie przypadków podejmowania czynności związanych z zawarciem umów z nabywcami nieruchomości, przed upływem siedmiodniowego terminu na zaskarżenie czynności związanych z przeprowadzonym przetargiem (art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
9. Informowania uczestników o wynikach przetargów (§ 23 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).
10. Wyeliminowanie zbywania nieruchomości w drodze rokowań na rzecz osób, które nie złożyły zgłoszenia udziału w tych rokowaniach (§ 28 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 26 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).

11. Przekazanie na rachunek Urzędu Skarbowego w Kazimierzy Wielkiej podatku VAT z tytułu sprzedaży dwóch działek stanowiących tereny budowlane (nr 155/10 i nr 155/11) za łączną kwotę 202 tys. zł wraz z należnymi odsetkami.
12. Zapewnienie skutecznej kontroli funkcjonalnej nad zbywaniem nieruchomości gminnych.

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.