



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia           października 2009 r.

**Pan  
Marek Wolski  
Burmistrz  
Miasta i Gminy Jędrzejów**

P/09/171  
LKI-410-15-4/2009

**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 Jędrzejowie (Urząd) w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 września 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 Urzędu w zakresie objętym kontrolą.

1. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Jędrzejów opracował obowiązujące od maja 1999 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów (Studium)*, które obecnie jest aktualizowane na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Jędrzejowie z 2007 r. Aktualizacja *Studium* znajduje się w końcowym etapie uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami.

Burmistrz Miasta i Gminy prowadzi rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, zgodnie z wymogami art. 57 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W latach 2005 – 2008 Gmina wydała 66 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, w tym w 2005 r. – 16 decyzji, 2006 r. – 15, w 2007 r. – 21 i w 2008 r. – 14 decyzji.

2. Prowadzona przez Urząd w systemie komputerowym *Mienie* ewidencja nieruchomości nie pozwalała na wyodrębnienie gminnego zasobu nieruchomości. Stanowiło to naruszenie

art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych przyjęto w 2008 r. W latach 2005 – 2007 pomimo obowiązku wynikającego z art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Miasta i Gminy nie sporządził takiego planu.

**3.** W latach 2005 – 2008 Urząd przeprowadził 39 postępowań w sprawie sprzedaży nieruchomości, z tego 26 w formie przetargu ustnego nieograniczonego oraz 13 w trybie bezprzetargowym. Sprzedano łącznie 62 działki o ogólnej powierzchni 5,9284 ha. Dokonano również zamiany ośmiu działek (siedem z osobami fizycznymi oraz jednej z powiatem jędrzejowskim).

W przypadku wszystkich ww. transakcji zbycia nieruchomości Burmistrz Miasta i Gminy posiadał zgodę Rady Miejskiej w Jędrzejowie wydaną w formie uchwały.

Spośród ogółem 70 działek zbytych w badanym okresie, w przypadku 52 działek (74,3%), Burmistrz Miasta i Gminy nie dopełnił obowiązku, wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podania do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz stronach internetowych Urzędu informacji o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub zamiany.

Brak ww. ogłoszeń ograniczał dostęp do informacji o zamiarze zbycia nieruchomości – stanowiło to naruszenie obowiązującej zasady jawności w obrocie nieruchomościami.

**4.** Operaty szacunkowe 68 działek spośród 70 przeznaczonych do zbycia, w okresie objętym kontrolą, sporządzili rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z wymogami art. 7 i art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyboru rzeczoznawców majątkowych dokonano zgodnie ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (DzU z 2007 r. nr 223, poz. 1623 ze zm.).

W czerwcu 2005 r. dwie działki nr 51/5 i 51/6 sprzedano w trybie przetargu ustnego nieograniczonego bez sporządzania operatów szacunkowych. Wartość działek ustalił Burmistrz Miasta i Gminy Jędrzejów zarządzeniem z 25 sierpnia 1998 r., tj z naruszeniem ww. art. 7 i art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia wartości działek nr 502 i 234/2 wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone odpowiednio 26 i 47 miesięcy przed datą sprzedaży.

Nie są zasadne wyjaśnienia naczelnika Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami Wojciecha Abramowicza, iż ze względu na kilkukrotne próby zbycia ww. działek w drodze przetargów zlecenie ponownych wycen było nieekonomiczne. Zgodnie bowiem z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ważność operatu szacunkowego upływa po 12 miesiącach od daty jego sporządzenia.

**5.** Dochody ze sprzedaży nieruchomości zrealizowano w 2005 r. w kwocie 1.118 tys. zł, w 2006 r. – 837,9 tys. zł, w 2007 r. – 299,5 tys. zł i w 2008 r. – 44,2 tys. zł.

6. NIK negatywnie ocenia niewykonanie wniosku zgłoszonego przez NIK po przeprowadzonej w I półroczu 2007 r. kontroli P/07/140 *Zarządzanie nieruchomościami gminnymi* dotyczącego konieczności ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości oraz niezgodne z prawdą poinformowanie Delegatury NIK w Kielcach przez Burmistrza Miasta i Gminy o jego zrealizowaniu.

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

1. Ewidencjonowanie nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.
2. Przestrzeżenie, wynikające z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązku podania do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej, informacji o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub zamiany.
3. Wyeliminowanie przypadków wykorzystywania do ustalania wartości nieruchomości nieaktualnych operatów szacunkowych.
4. Zaprzestanie niezgodnego z prawdą informowania o wykonaniu wniosków zawartych w wystąpieniach pokontrolnych NIK.

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.