



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach**

Kielce, dnia 28 października 2009 r.

**Pan
Jarosław Wilczyński
Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego**

P/09/171
LKI-410-15-5/2009

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 w Ostrowcu Świętokrzyskim (Urząd) w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

1. Zgodnie z wymogami art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), Prezydent Miasta prowadzi w formie elektronicznej ewidencję nieruchomości gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz ewidencję nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Prezydent Miasta sporządził plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2005 – 2007. Natomiast brak jest planu obejmującego 2008 i 2009 r., co stanowi naruszenie art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), Prezydent Miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

2. W okresie lat 2005 – 2008 oddano w użytkowanie wieczyste 63 nieruchomości, z tego 15 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i 48 w trybie bezprzetargowym oraz sprzedano 134 nieruchomości, z tego 81 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, jedną w drodze przetargu pisemnego, 51 w trybie bezprzetargowym oraz jedną w drodze rokowań.

Analiza 32 transakcji (16%), z tego 13 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz 19 sprzedanych wykazała, że kontrolowane transakcje dokonane zostały za zgodą Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, wyrażoną w formie stosownych uchwał.

Zbywane nieruchomości posiadały aktualne wyceny sporządzone, zgodnie z wymogami art. 7 i art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z § 8 ust. 1 i 2 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.), czynności związane z prowadzeniem przetargów wykonywały komisje przetargowe w składzie od 4 do 5 osób. W protokołach z przetargów zawarto wszystkie informacje, o których mowa w § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste zawierały dane wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wykazów dotyczących nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste, w których nie określono terminu wnoszenia opłat, wymaganego art. 35 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy.

Wszystkie wykazy, zgodnie z art. 35 ust. 1 ww. ustawy, wywieszane były w siedzibie Urzędu na okres 21 dni. Ponadto informacje o wywieszeniu tych wykazów podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, ogłoszenia o przetargu podawano do publicznej wiadomości na co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w dwóch przypadkach, w których cena wywoławcza nieruchomości przekraczała równowartość 100.000 euro – na dwa miesiące przed terminem przetargu.

Zbycie bądź oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następowało na rzecz oferenta, który zgłaszał najwyższą cenę. Ceny zbytych nieruchomości były wyższe od cen wywoławczych. Nie stwierdzono przypadków błędnego ustalenia wielkości postąpienia.

Zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarówno umowy sprzedaży, jak i umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarto w formie aktu notarialnego.

Zbycia w trybie bezprzetargowym 13 nieruchomości dokonano zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W umowach oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustalono, zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, okres użytkowania wieczystego i sposób korzystania z nieruchomości.

NIK nie wnosi uwag do legalności i gospodarności dokonanych przez Prezydenta Miasta, objętych analizą, transakcji zamiany (trzy nieruchomości), darowizny (pięć nieruchomości) oraz wnoszenia nieruchomości do spółek (dwie nieruchomości).

3. W okresie lat 2005 – 2008 zrealizowano dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych w łącznej wysokości 7.923,3 tys. zł, z tego w 2005 r. w kwocie 621 tys. zł, w 2006 r. – 1.217,6 tys. zł, w 2007 r. – 2.060,2 tys. zł i w 2008 r. – 4.024,5 tys. zł.

Zaległości we wnoszeniu opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyniosły w 2005 r. – 17,3 tys. zł, w 2006 r., – 19,0 tys. zł, w 2007 r. – 17,8 tys. zł oraz w 2008 r. – 25,4 tys. zł.

Analiza działań windykacyjnych podejmowanych w latach 2005-2008 w stosunku do trzech wybranych dłużników wykazała, że postępowaniami windykacyjnymi i egzekucyjnymi objęto całą kwotę zaległości tych dłużników wynoszącą 19,5 tys. zł.

Uwagi NIK dotyczą nieterminowego wysłania upomnień do dwóch dłużników oraz niewystawienia jednego tytułu wykonawczego bezpośrednio po bezskutecznym upływie terminu określonego w upomnieniu. Upomnienia do dwóch dłużników wysłano po upływie 130 dni oraz dziesięciu miesięcy od terminu płatności. Obowiązek wysłania upomnień po upływie terminu zapłaty wynika z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (DzU nr 137, poz. 1541 ze zm.).

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 przypadków niezamieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
3. Prowadzenie postępowań windykacyjnych i egzekucyjnych dotyczących należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami w terminach określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta 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 Prezydentowi 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.