



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia sierpnia 2009 r.

**Pan
Zbigniew DYCHTO
Prezydent Miasta Pabianice**

**LLO-410-20-03/2009
P/09/171**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Pabianicach² w ramach tematu nr P/089/171 „Zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005-2008”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 16 lipca 2009 r. - Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez Prezydenta Pabianic zadań w zakresie zbywania nieruchomości³ z gminnego zasobu oraz realizację dochodów z tego tytułu w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2008 r.

1. W gminnym zasobie nieruchomości na dzień kontroli, tj. 18 czerwca 2009 r., zaewidencjonowano dane 84% działek stanowiących 88% powierzchni ogólnej nieruchomości gruntowych Gminy Miasta Pabianice⁴.

¹ Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1701 ze zm.

² zwanym dalej Urzędem

³ na potrzeby niniejszego Wystąpienia Pokontrolnego pojęcie zbycie/zbywanie należy rozumieć, w zależności od omawianej transakcji, jako sprzedaż nieruchomości, jej oddanie w wieczyste użytkowanie, zamianę lub wniesienie w formie aportu do spółki

⁴ zwanej dalej Miastem lub Gminą

Z zasobu tego, w okresie objętym kontrolą, Miasto zbyło 85 działek o łącznej powierzchni 16 ha, w tym: w trybie przetargu ustnego - 42 działki (11 ha), a w trybie bezprzetargowym - 43 działki (5 ha).

W ocenie NIK, cele na które zbyto nieruchomości były zgodne z przeznaczeniem tych terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub z przeznaczeniem określonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.

Ustalono przy tym, iż zbyte nieruchomości nie były w Studium przeznaczone na cele publiczne.

Plany wykorzystania nieruchomości z zasobu gminnego opracowano odrębnie na każdy rok budżetowy, jako załącznik do projektu budżetu Miasta.

W ocenie NIK, Urząd przy zbywaniu nieruchomości gminnych, przestrzegał zasad i procedur określonych uchwałą Rady Miejskiej nr XXXIV/316/04 z 22 września 2004 r.⁵ oraz przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami⁶, a także rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy⁷.

2. W okresie objętym kontrolą, ogólna wartość zbytych przez Urząd nieruchomości, ustalona operatami szacunkowymi, wynosiła - 17.720 tys. zł, w tym zbytych w trybie przetargowym - 12.958 tys. zł. Z tytułu zbycia i nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości do budżetu Miasta wpłynęła łącznie kwota 26.889 tys. zł, stanowiąca 6,11% ogółu dochodów Gminy (439.974 tys. zł).

NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie ustalania i pobierania należności z tytułu zbywania nieruchomości z zasobu gminnego.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia kontroli:

- ceny wywoławcze ustalane na nieruchomości sprzedawane w pierwszych i kolejnych przetargach nie zniechęcały potencjalnych nabywców i nie powodowały sprzedaży tych nieruchomości w drodze rokowań;
- nieruchomości w trybie bezprzetargowym zbywano za cenę nie niższą niż wynikającą z oszacowania;

⁵ w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwały zarząd, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata

⁶ ustawa z 21. sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603. ze zmianami), zwanej dalej ustawą o gospodarce

⁷ rozporządzenia Rady Ministrów z 14. września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2108)

- do zawarcia umów zbycia prawa do nieruchomości nie przystępowano przy braku zapłaty ceny (lub jej części) wymaganej do uregulowania przed datą podpisania aktów notarialnych;
 - terminowo egzekwowano wpłaty kwot z tytułu oprocentowania rat (gdy spłatę ceny nieruchomości rozłożono na raty), a także prawidłowo obliczano kwoty opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania;
 - w kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki zwolnień z wniesienia I opłaty rocznej z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, a we wszystkich zbadanych umowach zamieszczono postanowienia nakładające obowiązek jej zapłaty;
 - terminowo windykowano należności z tytułu zbycia lub udostępnienia nieruchomości.
3. Kontrolą objęto, m.in., sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komunalnych, z nałożeniem na wieczystego użytkownika obowiązku zabudowy nieruchomości budynkami wielorodzinnymi.

Ustalono, m.in, że aktem notarialnym Rep. A nr 355/2006, zawartym 18 stycznia 2006 r., Gmina oddała w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, dla zagospodarowania terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, działki położone w Pabianicach przy ulicy Siennej nr: 12, 14, 16, 18, 20a, 20b, 22, 24a, 24b i 26 o łącznej powierzchni 10.248m².

Do 16 czerwca 2009 r. użytkownik wieczysty A.W. nie wywiązał się z umownego obowiązku rozpoczęcia budowy w terminie 2 lat od daty podpisania aktu notarialnego. Rozpoczęcie prac budowlanych nie nastąpiło także w przedłużonym przez Pana Prezydenta terminie - do 31 grudnia 2008 r.

W ocenie NIK, poważnie zagrożone jest dotrzymanie przez użytkownika wieczystego warunku zakończenia budowy w terminie 4 lat od daty podpisania aktu notarialnego, tj. do 18 stycznia 2010 r.

Z kolei, aktem notarialnym Rep. A nr 7592/2006, zawartym 27 listopada 2006 r., Gmina oddała w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki położone w Pabianicach przy ulicy Karniszewickiej 135 o łącznej powierzchni 3.579m² pod budowę Parafialnego Domu Seniora i Opieki Paliatywnej.

Ustalono, że do 16 lipca 2009 r. użytkownik wieczysty (Dom Zakonny Sióstr św. Karola Boromeusza z siedzibą w Łodzi-Andrzejowie) nie wywiązał się z obowiązku rozpoczęcia budowy w terminie 2 lat od daty podpisania aktu notarialnego.

W trakcie kontroli NIK inwestor przedłożył Panu Prezydentowi dokumenty, z których wynika, że teren oddany z zasobów gminnego nie zostanie zabudowany zgodnie z celem określonym treścią aktu notarialnego.

Decyzję o wyrażeniu zgody na wydłużenie terminu rozpoczęcia budowy, do 31 grudnia 2009 r., wydał Pan Prezydent 2 lipca 2007 r. na wniosek inwestora złożony po upływie prawie 8 miesięcy od daty ustalonej jako dzień rozpoczęcia tej budowy.

Decyzją tą stwierdził Pan także, że „nie ma możliwości wyrażenia zgody na realizację rejonowego NZOZ” przez użytkownika wieczystego na działkach położonych w Pabianicach przy ulicy Karniszewickiej 135 - co NIK ocenia pozytywnie.

4. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia brak realizacji wniosku NIK sformułowanego w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym po kontroli P/06/157.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie wystosowanej w dniu 8 lutego 2007 r. (znak KPM.I.0911-3/06/07) poinformował Pan, o tym, że na wniosek NIK - o uregulowanie warunków użytkowania przez byłych właścicieli nieruchomości nabytych do gminnego zasobu nieruchomości - „działki nr 142/3 i 142/5 przy ulicy Widzewskiej 98 oraz Widzewskiej 104 zostaną rozgrodzone do dnia 30. 03. 2007r.”.

W trakcie oględzin, przeprowadzonych 16 czerwca 2009 r., kontroler NIK stwierdził, że nie wykonano wniosku NIK o uregulowanie warunków użytkowania nieruchomości położonych przy ulicy Widzewskiej 98 (dwie działki) i Widzewskiej 104 (1 działka) nabytych do gminnego zasobu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wyegzekwowanie od użytkowników wieczystych nieruchomości, oddanych we władanie na podstawie wyżej powołanych aktów notarialnych, wywiązania się z obowiązku zabudowania terenu zgodnie z celami określonymi w umowach.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1. ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezydenta w terminie 15 od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Łodzi umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji o której wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.