



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 20 maja 2011 r.

**J.M.
prof. Marian Wesołowski
Rektor
Uniwersytetu Przyrodniczego
w Lublinie**

LLU 4114-01-01/2011
I/11/006/2011

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Uniwersytecie Przyrodniczym w Lublinie² (dalej: Uniwersytet, UP) kontrolę zbywania nieruchomości położonych na terenie Podstrefy Lublin w Specjalnej Strefie Ekonomicznej Euro-Park Mielec (dalej: Strefa) oraz dochodzenia roszczeń odszkodowawczych w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej m.p.z.p.) w latach 2007-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 29.04.2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Rektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia proces zbywania nieruchomości stanowiących własność Uniwersytetu położonych na terenie Strefy i dochodzenie odszkodowań od Miasta Lublin w związku z obniżeniem wartości tych nieruchomości wynikającym ze zmiany m.p.z.p.

Podstawą negatywnej oceny są w szczególności:

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

² Akademia Rolnicza w Lublinie na mocy art. 2 ustawy z dnia 7 lutego 2008 r. o nadaniu nowych nazw niektórym akademiom rolniczym (Dz. U. Nr 52, poz. 300) od 11.04.2008 r. nosi nazwę Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie.

- zawarcie w porozumieniu podpisanym z Miastem Lublin w dniu 06.12.2007 r. (dalej: Porozumienie) zgody na zbycie działki 1/75 za cenę 51 zł za 1 m² bez oszacowania jej wartości przez rzeczoznawcę majątkowego,
- wyzbycie się przez UP wpływu na określenie ceny wywoławczej trzech działek Uniwersytetu sprzedawanych w przetargach, co w przypadku działek o nr 1/65 i nr 1/70 przyczyniło się do powstania szkody w szacunkowej kwocie 9.559.591 zł, a w przypadku działki nr 1/76 – w szacunkowej kwocie 3.006.743 zł,
- niedochodzenie od Miasta Lublin zwrotu poniesionych kosztów za przeprowadzenie przetargów przez Agencję Rozwoju Przemysłu SA Oddział Mielec (dalej: ARP) na zbycie czterech działek nr nr: 1/65, 1/70, 1/75, 1/76 w łącznej kwocie 334.952,59 zł,
- niedochodzenie od Miasta Lublin zwrotu poniesionych kosztów podziału działek nr 1/56, nr 43/9 oraz nr 225/8 w kwocie 17.080 zł,
- dochodzenie i uzyskanie od Miasta Lublin nienależnego odszkodowania w kwocie 5.682.618 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/75 w związku ze zmianą m.p.z.p., pomimo braku materialnych przesłanek do ubiegania się o takie odszkodowanie.

Podstrefa Lublin Mieleckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec została utworzona na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 lutego 2007 r. w sprawie mieleckiej specjalnej strefy ekonomicznej³ na terenach należących między innymi do Uniwersytetu. Przetargi na zbycie nieruchomości UP położonych na terenie Strefy przeprowadzała ARP na podstawie umowy⁴ z dnia 18.10.2007 r. W okresie objętym kontrolą Uniwersytet zbył nieruchomości gruntowe o łącznej pow. 382710 m² za kwotę 27.499.853 zł. Nieprawidłowości dotyczą zbycia przez UP 255846 m² (67% powierzchni zbytych działek na terenie Strefy) za kwotę 13.727.565 zł.

1. W ocenie NIK działaniem niegospodarnym oraz niezgodnym z uchwałą⁵ Senatu UP było wyrażenie w Porozumieniu zgody przez Rektora na zbycie działki nr 1/75 o powierzchni 125.594 m² za kwotę 6.405.294 zł (51 zł za 1 m²) pomimo, że wartość tej działki nie została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego. Oszacowana została natomiast wartość działki

³ Dz. U. Nr 26 poz. 163 ze zm.

⁴ Umowa nr 55/DO-1/2007 z dnia 18.10.2007 r. zawarta pomiędzy Uniwersytetem a ARP

⁵ Senat UP uchwałą nr 7/2007-2008 z dnia 23.11.2007 r. wyraził zgodę na sprzedaż gruntów włączonych do Strefy ze względu na konieczność pozyskania środków pieniężnych niezbędnych do zakończenia prowadzonych inwestycji za cenę nie niższą niż wycena rzeczoznawcy

1/60, z podziału której powstała działka nr 1/75⁶. Wartość działki nr 1/60 wg operatu szacunkowego⁷ wynosiła 18.522.926 zł (97 zł za 1 m²). Przyjmując założenie, że wartość oszacowania 1 m² działki nr 1/60 była równa lub zbliżona do wartości oszacowania działki nr 1/75, zawarcie Porozumienia przez Rektora było niezgodne z uchwałą Senatu UP nr 7/2007-2008 również z tego względu, że akceptowało sprzedaż tej działki za cenę niższą niż prawdopodobna wycena rzeczoznawcy. Prezydent Miasta Lublin Adam Wasilewski, działający w imieniu UP na mocy Porozumienia, w dniu 06.12.2007 r. zlecił ARP przygotowanie przetargu na zbycie działki nr 1/75, podając cenę wywoławczą w kwocie uzgodnionej z Rektorem w Porozumieniu. W wyniku przeprowadzonego 23.01.2008 r. przetargu uzyskano od nabywcy cenę 6.500.000 zł. Oznacza to, że wyrażenie zgody przez Rektora na sprzedaż działki nr 1/75 (za cenę 51 zł za 1 m²), przy uwzględnieniu ceny sprzedaży działki i założeniu, że wartość oszacowania działki nr 1/60 i działki nr 1/75 jest identyczna, spowodowało szacunkową szkodę w mieniu Uniwersytetu w szacunkowej kwocie 5.682.618 zł.

1.1. W treści Porozumienia Rektor powiązał akceptowaną cenę za sprzedaż działki nr 1/75 (51 zł za m²) z wartością bliżej nieokreślonej nieruchomości zamiennej⁸. W ocenie NIK nie było żadnych prawnych i logicznych podstaw do powiązania ceny sprzedaży tej działki na rzecz przedsiębiorcy zainteresowanego prowadzeniem działalności na terenie Strefy z planowaną transakcją zamiany nieruchomości z Miastem Lublin. Zgodnie z art. 7, 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹, wartość zamienianych nieruchomości podlega wycenie przez rzeczoznawców majątkowych, a w razie nierównej ich wartości stosuje się dopłaty. Całkowicie irracjonalne było więc antycypowanie przez Rektora przyszłej wartości nieruchomości będącej przedmiotem innej, przyszłej i niepewnej czynności prawnej, tj. umowy zamiany nieruchomości z Miastem Lublin, jako wartości równej wartości działki nr 1/75. Ponadto Rektor nie dysponował w dniu 6.12.2007 r. zgodą Senatu UP na zamianę nieruchomości, nie zostały również określone nieruchomości będące przedmiotem

⁶ Prezydent Miasta Lublin decyzją GD.01.2.2.7430/147/2007 z dnia 27.12.2007 r. zatwierdził podział działki nr 1/60 o powierzchni 19,0958 ha na następujące działki nr:

- 1/75 o powierzchni 125594 m²,
- 1/76 o powierzchni 65364 m²

⁷ z dnia 20.11.2007 r., wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia Nr 2259) na zlecenie Uniwersytetu.

⁸ „§ 1 pkt 1 Akademia Rolnicza wyraża zgodę na przeniesienie własności działki 1/60 (po podziale działka 1/75 o powierzchni 12 ha 55 arów 94 m²).

§ 1 pkt Zamienione na kompleks działek położonych w obrębie 12 – Felin o powierzchni 12 ha 55 arów 94 m².

§ 2 Cenę m powierzchni działek ustalono na 51 zł za 1 m² – co stanowi wartość nieruchomości zamiennej wynoszącej 6.405.294 zł.”

planowanej zamiany. Natomiast zgoda Senatu z dnia 23.11.2007 r. na sprzedaż nieruchomości Uniwersytetu położonych na terenie Strefy uzasadniona była koniecznością pozyskania środków finansowych na dokończenie prowadzonych inwestycji.

2. W ocenie NIK działaniem niegospodarnym oraz niezgodnym z ww. uchwałą Senatu UP było scedowanie w Porozumieniu przez Rektora na rzecz Gminy Lublin wszelkich praw i obowiązków do wszystkich czynności prawnych związanych z przeniesieniem praw własnościowych nieruchomości (z terenu Strefy) na rzecz innych osób lub podmiotów gospodarczych. Porozumienie pozbawiło Uniwersytet wpływu na określenie cen wywoławczych w przetargach¹⁰ na sprzedaż działek o nr 1/65 i 1/70 oraz nr 1/76, organizowanych przez ARP. Cena wywoławcza została ustalona przez przedstawiciela Miasta Lublin. W konsekwencji działki o nr 1/65 oraz 1/70 zostały zbyte za cenę niższą od oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Uniwersytetu, natomiast działka nr 1/76 została sprzedana bez oszacowania jej wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie UP. W ocenie NIK Uniwersytet z tego powodu poniósł szkodę w szacunkowej kwocie 12.566.334 zł, i tak:

- 1) Według operatu szacunkowego¹¹ z dnia 27.11.2007 r. wartość oszacowania działek nr 1/65 oraz nr 1/70 o łącznej powierzchni 64.888 m² wynosiła 13.453.591 zł. W wyniku upoważnienia zawartego w Porozumieniu, Miasto Lublin określiło cenę wywoławczą dla nieruchomości składającą się z działek nr 1/65 oraz nr 1/70 na kwotę 3.893.280 zł¹² (60 zł za 1 m²). Działki zbyte za kwotę 3.894.000 zł, czym wyrządzono szkodę w mieniu Uniwersytetu w kwocie 9.559.591 zł.
- 2) Zastępca Prezydenta Miasta Lublin Elżbieta Kołodziej-Wnuk¹³ zleciła ARP przygotowanie przetargu na zbycie działki nr 1/76 o pow. 65364 m². Cenę wywoławczą określono na kwotę 3.333.564 zł (51 zł za 1 m²). W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego działkę zbyte za 3.333.565 zł. Uniwersytet nie zlecił wykonania operatu szacunkowego dla tej działki. Oszacowana została natomiast wartość działki nr 1/60, z podziału której powstała działka nr 1/76. Wg operatu szacunkowego

⁹ Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

¹⁰ Przetarg na zbycie: działek nr 1/65 i 1/70 rozstrzygnięto 17.04.2008 r., działki nr 1/76 – 21.05.2008 r.

¹¹ Rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 1905) w operacie z dnia 27.11.2007 r. określiła wartość:

- działki nr 1/70 o pow. 15.616 m² na kwotę – 3.316.370,00 zł (212,37 zł za 1 m²),
- działki nr 1/65 o pow. 49.272 m² na kwotę – 10.137.221,00 zł (205,74 zł za 1 m²).

¹² Zastępca Prezydenta Miasta Lublin Elżbieta Kołodziej-Wnuk pismem znak OI.I/0717-19/08 z dnia 14.03.2008 r. (cytat) na podstawie porozumienia zawartego z Akademią Rolniczą zleciła ARP przygotowanie przetargu na zbycie działek nr 1/65 o pow. 49272 m² oraz działki 1/70 o pow. 15616 m².

z dnia 20.11.2007 r. wartość 1m² działki nr 1/60 wynosiła 97 zł. Przyjmując założenie, że wartość oszacowania 1m² działki nr 1/60 była równa lub zbliżona do wartości oszacowania działki nr 1/76, to wyrażenie zgody na sprzedaż działki nr 1/76 za cenę 51 zł za 1 m², przy uwzględnieniu cen sprzedaży działki, spowodowało szacunkową szkodę w mieniu Uniwersytetu w kwocie 3.006.743 zł.

Kontrola NIK wykazała, że po wypowiedzeniu w dniu 06.10.2008 r. Porozumienia przez Zastępcę Prezydenta Miasta Lublin Elżbieta Kołodziej-Wnuk, UP ustalił¹⁴ cenę wywoławczą zbywanych nieruchomości powyżej 105 zł za 1m².

2.1. Uniwersytet uzyskał zgodę Ministra Skarbu Państwa (dalej: MSP) na sprzedaż działek nr nr 1/65, 1/70, 1/75, 1/76, wymaganą przez art. 90 ust. 4 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym¹⁵ i art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa¹⁶. Jednakże występując¹⁷ o zgodę MSP działano nierzetelnie i bez należytej dbałości o własny interes majątkowy, gdyż nie poinformowano MSP, iż UP posiada operaty szacunkowe określające wartość rynkową zbywanych nieruchomości o 18.248.952 zł wyższą od ceny ustalonej w przetargach.

Do przedkładanych wniosków o wyrażenie zgody na zbycie działek o nr nr 1/65, 1/70, 1/75, 1/76 dołączono operaty szacunkowe wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego¹⁸ działającego na zlecenie Urzędu Miasta Lublin, określające wartość 1m² tych działek na kwotę 40 zł. Uniwersytet nie dokonał analizy poprawności ich wykonania, nie porównał z operatami szacunkowymi sporządzonymi na jego zlecenie ani nie oddał ich do oceny prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców, stosownie do przepisów art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. NIK zwraca uwagę, że działający na zlecenie Miasta Lublin rzeczoznawca majątkowy przy określeniu wartości rynkowej ww. działek, odmiennie od rzeczoznawców powołanych przez UP, do porównania nie przyjął cen

¹³ pismem znak OI.I/0717-18/08 z dnia 14.03.2008 r. (cytat) *na podstawie porozumienia zawartego z Akademią Rolniczą*

¹⁴Kancierz UP pismem znak Ldz. RA- 076/5/2009 z 09.02.2009 r. do ARP ustalił ceny wywoławcze dla działek za 1m² 105 zł i więcej

¹⁵ Dz. U. Nr 164, poz.1365 ze zm.

¹⁶ Dz. U. Nr 106, poz.493 ze zm.

¹⁷ Uniwersytet wystąpił o zgodę na zbycie działek: nr 1/75 – 18.02.2008 r., nr nr 1/65 i 1/70 – 02.12.2008 r., nr 1/76 – 15.01.2009 r.

¹⁸ Operaty na podstawie ustnego zlecenia Urzędu Miasta Lublin wykonał rzeczoznawca majątkowy upr. nr 1295 – EKOM. Sp. z o.o.

– 53/2007 z dnia 05.12.2007 r. dla działki nr 1/60 wraz z aneksem nr 3/2008 z dnia 30.01.2008 r., w którym w związku z podziałem działki nr 1/60 została oszacowana wartość działek nr 1/75 oraz nr 1/76.

– nr 53/3/2007 z dnia 05.12.2007 r. dla działek 1/65 oraz 1/70, w których wartość 1m² określono na kwotę 40 zł.

sprzedaży nieruchomości położonych w Lublinie, lecz nieruchomości zlokalizowane w Mielcu. Według § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁹, przy zastosowanej metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się nieruchomości z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości.

O braku dbałości o interes gospodarczy UP przez Rektora świadczy również fakt braku reakcji na zarzuty postawione przez Elżbietę Kołodziej-Wnuk odnośnie prawidłowości wykonania operatów szacunkowych dla działek nr 1/60 oraz nr 1/65 i nr 1/70 przez rzeczoznawców działających na zlecenie UP. Elżbieta Kołodziej-Wnuk odnosząc się do zasadności wykorzystania tych operatów szacunkowych na potrzeby określenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych w Strefie²⁰ zarzuciła m.in., że jako podstawę prawną określenia wartości działek 1/65 oraz 1/70 przywołano Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM z roku 2002 co „*nie jest zgodne ze stanem prawnym wg daty na którą określono wartość*”. NIK zwraca uwagę, że w operatach z 05.12.2007 r. wykonanych na zlecenie Urzędu Miasta, a przedłożonych przez UP do wniosków o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości przez MSP, jako podstawę prawną określenia wartości przedmiotowych nieruchomości przywołano Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM z roku 2000.

2.2. W ocenie NIK działaniem nierzetelnym i niegospodarnym było zawarcie przez Rektora umów przedwstępnych sprzedaży działek o nr nr 1/76 oraz 1/65 i 1/70 w formie aktów notarialnych²¹, które obligowały UP do zawarcia umów przyrzeczonych. Pomimo posiadania przez Uniwersytet dokumentów świadczących o zaniżeniu ceny sprzedaży ww. działek²², Rektor nie skorzystał z możliwości odmowy zawarcia ww. umów przedwstępnych. Wprawdzie taka odmowa mogła spowodować wystąpienie przez wyłonionych w przetargach nabywców tych działek z roszczeniami o naprawienie szkody z powodu uchylenia się od zawarcia umowy przez UP, jednakże - w szczególności w dacie zawierania umów przedwstępnych - nie było uprawnione założenie, że podmioty te wystąpią z roszczeniami

¹⁹ Dz. U. Nr 207 poz.2109, ze zm.

²⁰ w opracowaniach stanowiących załącznik do pisma Prezydenta Miasta Lublin znak OI.I/6422/204/07 z 03.12.2007 r.

²¹ dla działek nr nr 1/65 oraz 1/70 w dniu 02.03.2009 r. (rep. A 291/2009), a dla działki nr 1/76 w dniu 31.03.2009 r. (rep. A 439/2009)

²² Operaty szacunkowe z wyceną działek nr 1/65 i nr 1/70, pismo Rektora znak: R-07/31/2008 z dnia 3 czerwca 2008 r., pismo z dnia 09.02.2009 r. do Dyrektora ARP ustalające ceny wywoławcze dla zbywanych działek na kwotę 105 zł za 1m² oraz będąca w posiadaniu UP „Analiza rynku nieruchomości gruntowych w Lublinie” stwierdzająca, że ustanowienie Strefy nie wpłynęło na obniżenie cen nieruchomości

wobec Uniwersytetu, a kwoty (hipotetycznych) roszczeń będą wyższe od realnej straty UP wynikającej ze sprzedaży ww. działek po zaniżonej cenie.

2.3. W ocenie NIK Rektor miał świadomość sprzedaży działek nr nr 1/65, 1/70, 1/75, 1/76 po zaniżonej cenie, co wyraził²³ w piśmie znak: R-07/31/2008 z dnia 03.06.2008 r. Ponadto w piśmie z dnia 22.11.2007 r. do Pełnomocnika Prezydenta ds. Podstrefy Lublin Elżbiety Kołodziej-Wnuk (podpisanym z upoważnienia Rektora przez Kanclerza UP i przekazanym jeszcze przed datą Porozumienia) Uniwersytet poinformował o ustaleniu ceny wywoławczej dla działki nr 1/60 w kwocie 101 zł za 1m².

3. Niegospodarnym i nierzetelnym było niedochodzenie przez Uniwersytet od Miasta Lublin zwrotu 158.600 zł zapłaconych ARP²⁴ za przeprowadzenie przetargu na zbycie nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/75, pomimo że stosownie do postanowień Porozumienia UP przeniósł wszelkie prawa i obowiązki na rzecz Gminy Lublin i upoważnił Prezydenta Miasta Lublin do wszystkich czynności prawnych związanych z przeniesieniem praw własnościowych nieruchomości na rzecz innych osób lub podmiotów gospodarczych, a zgłoszenia przeprowadzenia przetargu dokonał Prezydent Miasta Lublin.

NIK zwraca uwagę, że nie wystąpiono również o zwrot 176.352,59 zł zapłaconych za przeprowadzenie dwóch przetargów na zbycie działek o nr nr 1/65, 1/70 oraz 1/76, które zleciła Zastępca Prezydenta Miasta Lublin Elżbieta Kołodziej-Wnuk określając również cenę wywoławczą dla tych nieruchomości.

4. W ocenie NIK działaniem niegospodarnym i nierzetelnym było niedochodzenie od Miasta Lublin zwrotu poniesionych kosztów podziału działek²⁵ o nr nr 1/56, 43/9 oraz 225/8 w kwocie 17.080 zł. Podziału dokonano na wniosek Prezydenta Miasta Lublin, który zobowiązał się, że Miasto Lublin pokryje koszty podziałów geodezyjnych ww. działek²⁶.

5. Nierzetelnym działaniem było podpisanie przez Rektora w dniu 31.01.2008 r. porozumienia²⁷ z Miastem Lublin, w którym Uniwersytet zobowiązał się do sprzedaży na rzecz Ball Packaging Europe Lublin Sp. z o.o. działki nr 1/75 o powierzchni 125.594 m² za

²³ cytat: „Sprzedaż działek należących do ww. Strefy i będących własnością Uniwersytetu Przyrodniczego, miała na celu rozwój naszego miasta i regionu, i właśnie te cele przesądziły o podjętej przez Uczelnię decyzji o ich sprzedaży i zamianie. Z uwagi na to, że Gmina Miasta Lublin zainteresowana jest sprzedażą działek w Strefie wg cen zachęcających podmioty gospodarcze do inwestowania w Lublinie, cen które jednak odbiegają od wartości rynkowej, strony podjęły pewne zobowiązania.”

²⁴ na podstawie umowy nr 55/DO-1/2007 z dnia 18.10.2007 r. określającej wynagrodzenie dla ARP. w wysokości równej 2%, ceny sprzedaży netto nieruchomości;

²⁵ Podział działek zatwierdzono decyzjami Prezydenta Miasta Lublin z dnia 23.08.2007 r. nr nr GD.01.2.2.7430/42/2007 oraz GD.01.2.2.7430/43/2007

²⁶ pismo znak: KP/AK.II.2/0717/10/07 z dnia 20.03.2007 r.

²⁷ akt notarialny Rep: A Nr 1318/2008

kwotę 6.500.000 zł oraz zamiany działek nr 1/70, 1/65 na działki Miasta Lublin położone w obrębie 12 – Felin, bez sprawdzenia, czy Gmina Lublin była właścicielem wskazanych w porozumieniu działek o łącznej powierzchni 190546 m². Uzyskana od nabywcy działki nr 1/75 kwota 6.500.000 zł miała stanowić rozliczenie pomiędzy UP, a Miastem Lublin w ten sposób, że jej powierzchnia (125.594 m²) miała być uwzględniona w wielkości powierzchni działek Miasta Lublin przeznaczonych do zamiany, zaś w ramach dopłaty UP miał przekazać Miastu Lublin kwotę uzyskaną ze sprzedaży działki nr 1/75. W dacie zawierania ww. porozumienia Miasto Lublin nie było właścicielem np. działek nr nr 24/1, 44/1, w wyniku czego zamiana nie mogła dojść do skutku.

6. NIK nie wnosi uwag do zbywania przez Uniwersytet działek (na terenie Strefy) od lutego 2009 r. o łącznej powierzchni 12,6864 ha (33% ogółu zbytej powierzchni działek) za kwotę 13.772.288 zł. Kanclerz Uniwersytetu w piśmie z dnia 09.02.2009 r. do Dyrektora ARP dotyczącym uruchomienia procedur przetargowych na sprzedaż gruntów położonych na terenie Strefy ustalił ceny wywoławcze powyżej wartości określonych w posiadanych operatach szacunkowych, tj. 105 zł za 1m² i więcej.

7. NIK ocenia, że nielegalnym działaniem było dochodzenie i uzyskanie od Miasta Lublin nienależnego odszkodowania w kwocie 5.682.618 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/75²⁸ w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego²⁹ (dalej m.p.z.p.) w sytuacji, gdy nie zaistniały przesłanki do wypłaty takiego odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³⁰ (dalej uopizp). Uniwersytet w dniu wejścia w życie zmiany m.p.z.p. (14.06.2008 r.) nie był już właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Działkę nr 1/75 zbył aktem notarialnym Rep. A Nr 11458/2008 w dniu 13.06.2008 r. Ponadto UP nie udowodnił w przedłożonych do Urzędu Miasta dokumentach, że po zmianie planu wartość działki nr 1/75 uległa obniżeniu. Nie został bowiem sporządzony operat szacunkowy z wyceny tej nieruchomości przed zmianą i po zmianie miejscowego planu (art. 37 ust. 1 uopizp).

W ocenie NIK powyższe działania stanowiły próbę uzyskania rekompensaty od Miasta Lublin za zgodę na sprzedaż działki nr 1/75 po zaniżonej cenie.

²⁸ o powierzchni 125.594 m² położonej w Lublinie w pobliżu ul. Doświadczalnej, obręb 12 - Felin, ark. 3

²⁹ uchwała nr 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV - obszar A (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 14 maja 2008 r. Nr 58, poz. 1737 ze zm.)

³⁰ Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.

Uniwersytet złożył dwa wnioski o wypłatę ww. odszkodowania (o identycznej treści), sygnowane nr R-07/30/2008 oraz datami 27.05.2008 r. i 15.06.2008 r. NIK zwraca uwagę, że wniosek z dnia 27.05.2008 r. zawierał w swej treści informację, iż Uniwersytet zbył działkę nr 1/75 na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13.06.2008 r. (a więc o czynności, która nastąpiła po dacie tego wniosku). Ponadto w rejestrze korespondencji wychodzącej Uniwersytetu pod datą 27.05.2008 r. i sygnaturą R-07/30/2008 figuruje inny dokument, tj. pełnomocnictwo udzielone przez Rektora dla Kanclerza Uniwersytetu do prowadzenia negocjacji w sprawie odszkodowań za grunty zajęte pod drogi.

8. NIK zwraca uwagę, że Uniwersytet nie dopełnił należytej staranności przy składaniu wniosku z dnia 11.04.2011 r. o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę z tytułu obniżenia wartości rynkowej sprzedanych przez UP działek: nr 1/65 o pow. 49272 m², nr 1/70 o pow. 15616 m², nr 1/76 o pow. 65364 m² spowodowaną wprowadzeniem przez Gminę Lublin zmian w planie zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 kwietnia 2008 r. Do wniosków nie dołączono operatów szacunkowych określających wysokość poniesionej szkody, co uchybiało art. 37 ust. 1 uopizp. Przepis ten nakazuje wyliczenie kwoty odszkodowania w oparciu o oszacowane wartości nieruchomości przed i po zmianie m.p.z.p., a nie w oparciu o cenę sprzedaży danej nieruchomości. Tym samym UP nie udowodnił w przedłożonych do Urzędu Miasta dokumentach, że po zmianie planu wartość działek o nr nr 1/65, 1/70 1/76 uległa obniżeniu.

NIK zwraca ponadto uwagę, że w będącej w posiadaniu UP „Analizie rynku nieruchomości gruntowych w Lublinie³¹” z dnia 10 stycznia 2008 r. stwierdzono że: *„fakt istnienia strefy nie wpływa w sposób znaczący na zmianę w uzyskaniu cen sprzedaży. Ceny działek przeznaczonych w planie zagospodarowania pod uprawy polowe, a znajdujących się w strefie mogą osiągnąć nieznacznie wyższe ceny sprzedaży, niż przy założeniu że strefy nie ma. Jeśli chodzi o działki z terenów aktywności gospodarczej to ustanowienie strefy nie powoduje wzrostu ani spadku w uzyskaniu ceny sprzedaży. Można zatem przyjąć, że na cenę czynnik istnienia strefy specjalnej nie ma decydującego wpływu.”*

9. NIK wskazuje, że w związku z uchwaleniem ww. zmiany m.p.z.p. wartość dwóch działek (nr 1/100 oraz nr 1/101) mogła ulec obniżeniu o 164.700 zł w stosunku do wartości innych działek sprzedawanych na przetargach, między innymi ze względu na kształt działki

³¹ wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego upr. nr 1205

spowodowany wybudowaniem drogi gminnej oraz powierzchnię, mniejszą od powierzchni minimalnej nowoprojektowanej działki³². Uniwersytet sprzedał działki:

- nr 1/100 o pow. 1731 m² za kwotę 103.860 zł (60 zł za 1m²), tj. o 86.861 zł taniej w stosunku do ceny uzyskanej ze zbycia temu samemu podmiotowi w ramach jednego przetargu działki nr 1/127 o pow. 6908 m² (110,18 zł za 1m²),
- nr 1/101 o pow. 1684 m² za kwotę 101.040 zł (60 zł za 1m²), tj. o 77.839 zł taniej w stosunku do ceny uzyskanej ze zbycia temu samemu podmiotowi w ramach jednego przetargu działki 1/116 o pow. 2044 m² (106,18 zł za 1m²).

Pomimo tych okoliczności Uniwersytet nie podjął działań, do czasu zakończenia kontroli, w celu ustalenia istnienia roszczeń odszkodowawczych wobec Miasta Lublin z art. 36 ust. 3 uopizp.

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

1. Zwrot Miastu Lublin nienależnie pobranego odszkodowania w kwocie 5.682.618 zł.
2. Wystąpienie do Miasta Lublin o zwrot kosztów podziału działek w kwocie 17.080 zł
3. Wystąpienie do Miasta Lublin o zwrot poniesionych kosztów w kwocie 334.952,59 zł za przeprowadzenie przez ARP przetargów, zleconych przez Miasto Lublin.
4. Podjęcie działań w celu ustalenia istnienia roszczenia o wypłatę odszkodowania za obniżenie wartości działek nr 1/100 oraz nr 1/101 spowodowanej zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Rektora, w terminie 14 dni od dnia 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 Rektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Lublinie 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.

³² zgodnie z zapisami m.p.z.p. nowoprojektowana działka nie mogła być mniejsza niż 2000 m²