



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 10 września 2009 r.

**Pan
Krzysztof Iwaniuk
Wójt Gminy Terespol**

LLU-410-24-01/2009
P/09/171

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie skontrolowała w Urzędzie Gminy Terespol, zwanym dalej Urzędem, zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 27 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez Gminę zadań objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, niemających jednakże zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

NIK ocenia pozytywnie realizację przez Gminę obowiązków określonych w art.10 ust. 1 pkt 14 i ust. 2 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o pizp”. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, wprowadzonym uchwałą nr XV/87/2008 Rady Gminy z dnia 30 czerwca 2008 r., zarezerwowane tereny niezbędnych dla realizacji lokalnych oraz ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

Gmina wywiązywała się z obowiązku prowadzenia:

- rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W okresie objętym kontrolą wydano 11 decyzji (wymaganego przepisami art. 57 ust. 2

ustawy o pizp),

- rejestru sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i zmian tych planów, a także rejestru złożonych wniosków o sporządzenie mpzp i ich zmian (wymaganego przepisami art. 31 ust. 1 ustawy o pizp). W latach 2005 – 2008 opracowano i uchwalono 6 planów miejscowych dla obszaru o powierzchni ogółem 94 ha,
- ewidencji gminnego zasobu nieruchomości (wymaganej przepisami art. 23 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „uogn”. Dane w niej zawarte były na bieżąco aktualizowane.

W badanym okresie wystąpił jeden przypadek zmiany mpzp, po zawarciu umowy zbycia nieruchomości gminnej na rzecz innego podmiotu. Dotyczyło to nieruchomości zakupionych przez Lubelski Zarząd Drogowych Przejść Granicznych (obecnie Lubelski Zarząd Przejść Granicznych – jednostka organizacyjna administracji rządowej podległa Wojewodzie Lubelskiemu), na potrzeby realizacji ponadlokalnego celu publicznego „rozbudowa przejścia granicznego w Terespolu”. Inwestycja jest w trakcie realizacji, a na działkach zakupionych od Gminy Terespol rozbudowano płytę wyjazdową z Polski.

Zbywanie nieruchomości, tak w drodze przetargowej, jak i bezprzetargowej, poprzedzało sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości przez Wójta wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenie informacji o tym wykazie, w sposób określony w art. 35 ust. 1 uogn.

Wartość zbywanych nieruchomości była ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wyboru rzeczoznawców, ze względu na niewielką wartość zlecanych usług, dokonywano bez stosowania trybów udzielania zamówień przewidzianych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655 ze zm.). Nie stwierdzono przypadków odpłatnego zbycia nieruchomości, bez ich wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę. Wyceny zbywanych nieruchomości były aktualne.

NIK ocenia pozytywnie zbywanie przez Gminę nieruchomości w trybie przetargowym. Zbadano prawidłowość transakcji dotyczących 33 nieruchomości. Przeprowadzono je zgodnie z procedurami określonymi w uogn oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na

zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207, poz. 2108). Do organów Gminy nie wpływały skargi dotyczące przebiegu przetargów.

Negatywnie natomiast NIK ocenia prowadzenie przez Gminę transakcji zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Analiza dokumentacji dotyczącej 10 transakcji zbycia nieruchomości gminnych w drodze bezprzetargowej wykazała m.in., że:

- zbycie nieruchomości poprzedzone było stosowną uchwałą Rady Gminy lub zarządzeniem Wójta – stosownie do upoważnienia udzielonego przez Radę,
- zapisy w umowach zbycia były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań i treścią uchwały Rady/zarządzenia Wójta,
- przeznaczenie nieruchomości określone w umowie zbycia było zgodne z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan dla danej nieruchomości był sporządzony,
- w 5 przypadkach zbycia nieruchomości dokonano w drodze bezprzetargowej, na podstawie postanowień art. 37 ust. 2 pkt 2, 5, 6, 9 uogn,
- w 5 innych przypadkach jako podstawę prawną zastosowania bezprzetargowej formy zbycia nieruchomości, w protokołach rokowań z nabywcami podano art. 231 § 2 Kodeksu cywilnego, w związku z art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 34 ust. 1 pkt 1 uogn, a w umowach (aktach notarialnych), jako podstawę transakcji podano: „przepisy art. 231 Kodeksu cywilnego”, „przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami” oraz „protokół rokowań”. W tych transakcjach sprzedano za kwotę łącznie 17,7 tys. zł 5 działek (o numerach: 328, 385, 470/2, 332, 59), zabudowanych we wcześniejszych latach przez nabywców. W ocenie NIK, zbywając ww. gminne nieruchomości gruntowe bezzasadnie zastosowano tryb bezprzetargowy, gdyż nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 uogn. W tych przypadkach nabywcy nieruchomości nie mieli pierwszeństwa w ich nabyciu, wynikającego z roszczenia przysługującego z mocy uogn lub odrębnych przepisów. Roszczenie o wykup gruntów na podstawie art. 231 § 2 Kc przysługiwało Gminie, jako właścicielowi, co nie zwalniało jej z obowiązku zorganizowania przetargu, z uwagi na treść przepisów art. 37 ust. 1 uogn. Regulacje o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 uogn dotyczą sytuacji, w których roszczenie to przysługuje potencjalnemu nabywcy, co nie miało miejsca w tych przypadkach.

NIK negatywnie ocenia ponadto:

- zaniechanie wystąpienia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzyskanie pozwolenia na dokonanie zamiany gruntów - położonych na terenie obszaru stanowiącego zabytek - z Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” w Terespolu, czym naruszono art. 13 ust. 4 uogn,
- brak planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, do sporządzenia których obligował art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ww. uogn,

Pozytywnie oceniono pozyskiwanie przez Gminę pierwszej opłaty za ustanowienie użytkowania wieczystego oraz ceny za sprzedane nieruchomości. Należności te wnoszone były zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami. Nie stwierdzono przeterminowanych należności Gminy z tych tytułów. Pozytywnie oceniono także windykację przeterminowanych należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Zaległości wobec Gminy we wnoszeniu tych opłat przez nabywców nieruchomości na 31 grudnia 2008 r. wynosiły 1 205 tys. zł. Zaległości miało 7 podmiotów, wobec których podejmowano właściwe działania windykacyjne, tj.: wezwania do zapłaty; zgłoszenie wierzytelności do sądziego komisarza masy upadłościowej; wnioski do komornika o przyłączenie się do prowadzonej egzekucji; sądowe nakazy zapłaty, po złożeniu przez Gminę pozwów o zapłatę w postępowaniu upominawczym (na tej podstawie stosowano zabezpieczenia hipoteczne); wnioski o ogłoszenie upadłości; wnioski do sądu o nadanie klauzuli wykonalności. W wyniku tych działań jedna z firm uregulowała w 2009 r. swoje zobowiązania całkowicie (z odsetkami), a dwie inne częściowo.

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

1. Zaniechanie zbywania nieruchomości gminnych w formie bezprzetargowej, na podstawie art. 231 § 2 Kodeksu cywilnego.
2. Każdorazowe uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadkach określonych w art. 13 ust. 4 uogn.
3. Sporządzanie planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 21 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag 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.

Z poważaniem