



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 28 sierpnia 2009 r.

**Pan
Stanisław Bodys
Burmistrz Miasta Rejowiec Fabryczny**

LLU-410-24-02/2009

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie skontrolowała w Urzędzie Miasta Rejowiec Fabryczny, zwanym dalej „UM” lub „Urzędem”, zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 30 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia skontrolowaną działalność Urzędu w zakresie wykonywania obowiązków wynikających ze zbywania nieruchomości gminnych, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Gmina zgodnie z wymogami art.3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp) (Dz.U. nr 80, poz. 717 ze zm.) sporządziła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny”, które zostało uchwałą nr XLI/170/05 z dnia 7 listopada 2005 r. przyjęte przez Radę Miasta Rejowiec Fabryczny.

Zgłoszony do Burmistrza wniosek Zarządu Województwa Lubelskiego do uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla terenów lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych, dotyczący budowy obwodnicy miasta Rejowiec Fabryczny, został uwzględniony w sporządzonym planie zagospodarowania,

przyjętym w dniu 6 marca 2006 r. przez Radę Miasta. Uchwalony stosownie do art. 20 ust.1 ustawy opizp plan zagospodarowania przestrzennego obejmował cały obszar w granicach administracyjnych miasta Rejowiec Fabryczny.

NIK negatywnie ocenia zaniechanie przez Urząd ustalania renty planistycznej w trybie art.36 ust.4 ustawy opizp i nie pobieranie opłat (stanowiących dochód własny gminy) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp, mimo że w przyjętym planie określono wysokość stawki procentowej (30 %), zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ww. ustawy. Burmistrz nie ustalał w drodze decyzji opłaty wymienionej w artykule 36 ust.4 ustawy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego, którego treścią była czynność prawna prowadząca do zbycia nieruchomości przez jej właściciela, co było niezgodne z art.37 ust.6 ustawy opizp. Kancelarie notarialne przekazały do Urzędu ogółem 147 aktów notarialnych, w tym 35 dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych, które to transakcje mogły stanowić podstawę do wyliczenia renty planistycznej.

Urząd prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości gruntowych. Według stanu rejestru gruntów komunalnych na dzień 31 grudnia 2008 r. łączna powierzchnia gruntów w 12 obrębach wynosiła 185,8829 ha o wartości 3.290,2 tys. zł. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości prowadzona jest w systemie elektronicznym. Po zbyciu lub nabyciu nieruchomości ewidencja ta była aktualizowana.

Pozytywnie oceniono opracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiącego własność Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008 – 2010. Sporządzony plan został przyjęty Zarządzeniem Burmistrza Rejowiec Fabryczny nr 29/GG/2008 z dnia 28 kwietnia 2008 r. W podpunkcie „sprzedaż nieruchomości” zapisano m.in., że do sprzedaży przeznacza się nieruchomości, które są zbędne dla działalności podległych miastu jednostek organizacyjnych. Plan sprzedaży działek pod budownictwo mieszkaniowe przewidywał sprzedaż 6 działek w 2008 r., 7 działek w 2009 r. oraz 9 działek w 2010 r. Plan określał także nieruchomości niezbędne Miastu do realizacji zadań określonych w ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Na cele rozwojowe miasta przeznaczono 6 działek, a na cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności realizację budownictwa mieszkaniowego zarezerwowano tereny na osiedlu Wschód – działki o łącznej powierzchni 1,80 ha. Na inne cele publiczne przewidziano dwie działki.

Wartość księgowa gruntów gminnych niezabudowanych i zabudowanych na koniec 2008 r. wynosiła 3.290,2 tys. zł i była wyższa o 39,5 % od ich wartości na początku 2005 r.

W okresie 4 lat objętych kontrolą Gmina Miejska zbyła nieruchomości o wartości 939,3 tys. zł, natomiast weszła w posiadanie nieruchomości o wartości 318,9 tys. zł.

W latach 2005-2008 Gmina Miejska zbywała nieruchomości gruntowe z gminnego zasobu w drodze sprzedaży prawa własności nieruchomości (31 umów sprzedaży nieruchomości o powierzchni 29,3752 ha) oraz zamiany nieruchomości (4 umowy dotyczące nieruchomości gminnych o powierzchni 5,9351 ha). Zbywanie odbywało się zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Rejowiec Fabryczny w uchwale nr IV/26/2003 z dnia 21 stycznia 2003 r.

Sprzedaży nieruchomości z gminnego zasobu dokonywano w trybie przetargowym – przetargi ustne nieograniczone.

Analiza dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości gruntowych (100 % wszystkich transakcji tego rodzaju), wykazała, że:

- zgodnie z art.35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ogn) (Dz.U z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), Burmistrz podawał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- we wszystkich 31 przetargach ogłoszenia o zamiarze ich przeprowadzenia Burmistrz podawał do publicznej wiadomości, stosownie do art.38 ust.2 ustawy ogn oraz z §6 ust.1 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości – zwanym dalej rozporządzeniem (Dz. U. nr 207, poz. 2108),
- we wszystkich przypadkach rzeczoznawca majątkowy sporządzał operat szacunkowy, w którym dokonywał aktualnej wyceny zbywanej nieruchomości.

Postępowania przetargowe były prowadzone na ogół zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia. Stwierdzono nieprawidłowość w jednym postępowaniu (dotyczącym nieruchomości oznaczonej jako działka nr 92 o pow. 1,0753 ha położona w obrębie 4), w którym cena sprzedaży była równa cenie wywoławczej (5.347 zł) a więc sprzedaż nastąpiła pomimo tego, że żaden uczestnik przetargu nie zaoferował postąpienia powyżej ceny wywoławczej, co naruszało §14 ust.5 rozporządzenia.

Uchybienia w zakresie dokumentowania przebiegu postępowania przetargowego stwierdzono w 9 przetargach, w których protokoły nie zostały podpisane przez jednego lub dwóch członków komisji przetargowych, co było niezgodne z §10 ust.3 rozporządzenia.

Osobą odpowiedzialną za ww. nieprawidłowość i uchybienia była przewodnicząca komisji przetargowej.

W badanym okresie do UM nie wpłynęły skargi dotyczące przebiegu i wyników przeprowadzonych przetargów.

Nieruchomości zbyte w drodze zamiany zostały wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę ogółem 13.900 zł, a wartość nieruchomości przyjętych przez Gminę Miejską, wg wycen rzeczoznawcy wynosiła 13.807 zł. Kwota 290 zł wynikająca z różnicy wycen zamienianych nieruchomości została pobrana przez Urząd, natomiast z uwagi na zrzeczenie się dopłaty przez kontrahenta, Miasto zostało zwolnione z dopłaty kwoty 197 zł wynikającej z niższej wyceny nieruchomości gminnej podlegającej zamianie. W trzech przypadkach zamiana nieruchomości odbyła się na wniosek UM, a w jednym na wniosek osoby fizycznej. Zamiany na wniosek UM miały na celu: powiększenia kompleksu gruntów Miasta znajdujących się na działkach obok siebie, urządzenie ścieżki przyrodniczej oraz nabycie terenu przeznaczonego pod zbiornik retencyjny. Miasto ze swojego zasobu zamieniało nieruchomości nieprzewidziane do realizacji zadań własnych.

Z tytułu sprzedaży i zamiany nieruchomości Miasto uzyskało w okresie czterech lat (2005-2008) łącznie 939,6 tys. zł. Nabywcy dokonywali zapłaty przed sporządzeniem aktów notarialnych stosownie do art.70 ust.1 ustawy ogn.

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

1. Sprzedawanie nieruchomości w przetargach ustnych za cenę przewyższającą cenę wywoławczą, stosownie do §14 ust.5 ww. rozporządzenia.
2. Podpisywanie protokołów z przeprowadzonych przetargów przez przewodniczącego komisji przetargowej i wszystkich jej członków.
3. Podjęcie działań w celu wszczęcia postępowań w sprawie pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp, zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy opizp i poinformowanie NIK o kwotach ustalonych opłat w wydanych decyzjach.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, 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.

Stosownie do 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 i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

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