



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 13 sierpnia 2009 r.

**Pan
Ryszard SICZEK
Burmistrz Piask**

LLU-410-24-04/2009

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 przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Piaskach (zwanym dalej Urzędem) kontrolę w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację kontrolowanych zadań w zakresie zbywania nieruchomości gminnych pomimo stwierdzonych uchybień.

Urząd posiada plan zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) w studium uwzględnione zostały inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (głównie modernizacje dróg oraz inwestycje liniowe) zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów określonych w art. 48 ust. 1 ustawy. W latach 2005 -2008 nie były składane wnioski o sporządzenie (zmianę) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące lokalizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

Prowadzony jest także rejestr planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i ewidencja wniosków o ich sporządzenie w systemie elektronicznym. Zachowane są też zbiory oryginałów dokumentacji, dotyczącej zmian planu - stosownie do przepisów art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spośród 11 uchwał Rady Miejskiej, dotyczących zmian planu miejscowego, w 7 określono stosownie do postanowień art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość opłat w przypadku jej zbycia (od 5 – 25 %) ze względu na wzrost wartości nieruchomości objętej zmianą planu. W pozostałych uchwałach ustalono stawkę „0” lub odstąpiono od ustalenia wysokości opłaty ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości. W badanych latach nie nastąpiła sprzedaż działek, których wartość wzrosła w wyniku zmiany planu w latach 2005 – 2008, a wpływy z tytułu renty planistycznej w 2006 r. nie dotyczyły zmian planu w kontrolowanym okresie.

W ramach 17 transakcji, Gmina przeniosła w drodze sprzedaży prawo własności nieruchomości gruntowych (głównie na rzecz osób fizycznych) stanowiących obszar 5,87 ha o wartości 324,0 tys. zł. Dokonano także jednej zamiany gruntów niezabudowanych o powierzchni 0,49 ha i wartości 61,3 tys. zł. W użytkowanie wieczyste przekazano natomiast nieruchomości gruntowe na rzecz osoby prawnej (40,6 ha o wartości 238,8 tys. zł), a także osoby fizycznej (0,006 ha i wartości 33,2 tys. zł).

W kontrolowanych latach 2005 – 2008 dochody Gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz użytkowania wieczystego wyniosły ogółem 434,0 tys. zł, z tego ze sprzedaży - 324,0 tys. zł oraz wniesionych opłat za użytkowanie wieczyste – 110,0 tys. zł.

Pomimo sprzedaży części nieruchomości gminnych wartość księgowa gminnego zasobu nieruchomości wzrosła z 4,5 do 8,6 mln zł, głównie ze względu na włączenie dróg lokalnych do gminnego zasobu nieruchomości.

W sposób zgodny z przepisami art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm., zwana dalej u.g.n.) prowadzono ewidencję gminnego zasobu nieruchomości, dokonując corocznej aktualizacji.

W badanym okresie, wbrew przepisom art. 25 ust. 1 i 2 u.g.n. Burmistrz nie sporządził planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych. W szczególności dotyczy to gruntów przeznaczonych do zbycia, a także na realizację budownictwa mieszkaniowego, urządzeń

infrastruktury technicznej oraz na innych celów publicznych z uwzględnieniem sposobu wykorzystania nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości było każdorazowo poprzedzone stosownymi uchwałami Rady Miejskiej, podjętymi na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), z uwzględnieniem warunków planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy. Nieruchomości przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod realizację celów publicznych pozostają w zasobie, zapewniając możliwość realizacji zadań publicznych o znaczeniu lokalnym.

Przed zbywaniem nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi sporządzali wyceny nieruchomości w formie operatów szacunkowych, stosownie do przepisów art. 7 i art. 156 ust. 1 u.g.n. Dopełniono również obowiązku określonego przepisami art. 13 ust. 4 u.g.n., obligującego do uzyskania stosownego pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zbycie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Dotyczyło to sprzedaży nieruchomości zabudowanej zabytkową kordegardą wraz z drzewostanem w Kolonii Kozice Dolne.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych realizowana była w trybie postępowań przetargowych, tj. jednego nieograniczonego przetargu pisemnego oraz 10 nieograniczonych przetargów ustnych. Zbycia pozostałych nieruchomości, w tym ustanowienia użytkowania wieczystego dokonano bezprzetargowo na podstawie podjętych w tej sprawie uchwał Rady Miejskiej. Sprzedaży bezprzetargowej dokonano na podstawie przepisów art. 37 ust. 2 pkt 5 i 6 u.g.n. (na rzecz Powiatowego Banku Spółdzielczego w Piaskach), art. 34 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 37 ust. 1 pkt 2 (najemcy w Kawęczynie), art. 37 ust. 2 pkt 9 (na rzecz współwłaściciela nieruchomości), art. 37 ust. 2 pkt 6 (na rzecz osoby fizycznej) a także art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w związku z art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.) na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Piaskach.

Bezprzetargowo przekazano nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie przepisów: art. 34 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 207 ust. 1 u.g.n. (w obrębie Siedliszczki - na rzecz Polskiego Związku Wędkarskiego Zarząd Okręgu w Lublinie), a także na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 - jako nieruchomość niezbędną do poprawy warunków

gospodarowania nieruchomości przyległej (będącej w użytkowaniu wieczystym) przy braku możliwości jej zagospodarowania jako odrębnej nieruchomości - na rzecz osoby fizycznej.

Respektowane były zasady zbywania nieruchomości gruntowych zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także procedury określone rozporządzeniem 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). W szczególności przestrzegano obowiązku: podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń w sprawie wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, zamieszczania ogłoszeń o terminach postępowań przetargowych a także dokumentowania tych postępowań (protokołami z przetargów sporządzanymi zgodnie z wymaganiami § 10 ww. rozporządzenia oraz protokołami z rokowań w których określano warunki zbycia nieruchomości).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 30 dni 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.