



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia października 2009 r.

**Pani
Ewa Jurkowska-Kawałko
Wójt Gminy Stare Juchy**

P/09/171
LOL-410-19-02/2009

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie skontrolowała Urząd Gminy Stare Juchy („Urząd”) w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 - 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 7 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Wójt niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie zadań objętych kontrolą.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące ustalenia:

1. Gmina prowadziła gospodarkę przestrzenną w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, które obowiązywało od dnia 30 października 2000 r., z modyfikacją dokonaną z dniem 14 marca 2003 r. W dokumencie tym nie zarezerwowano terenów dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.
2. W badanym okresie Rada Gminy uchwałała 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub ich zmian, obejmując nimi 66,9 ha, co stanowiło 0,35 % powierzchni Gminy. Urząd prowadził rejestr, wymagany art. 31 ust. 1 ww. ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², jak również rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę tych planów. W związku z uchwaleniem ww. mpzp,

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

² Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.

Urząd dokonał w drodze 10 decyzji naliczenia należnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w łącznej kwocie 21 tys. zł (5,3 tys. zł w 2006 r., 7,7 tys. zł w 2007 r. oraz 7,9 tys. zł w 2008 r.).

Kontrola wykazała, iż po zbyciu nieruchomości komunalnych nie dokonywano zmian w mpzp dla tych nieruchomości, ani też nie wydawano decyzji o warunkach ich zabudowy.

3. Gospodarka zasobem nieruchomości gminnych prowadzona była w oparciu o bieżące potrzeby i uwarunkowania, jednak bez planu wykorzystania zasobu, wymaganego art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami³. Prowadzono natomiast ewidencję nieruchomości gminnych, o której również mowa w art. 25 ust. 2 tej ustawy, w związku z art. 23 ust. 1, pkt.1.

4. Przy zbywaniu nieruchomości komunalnych w badanym okresie, w Urzędzie przestrzegano przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości⁴. W latach 2005 – 2008 Urząd dokonał ogółem 62 transakcji zbycia nieruchomości, w tym:

- 15 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, z czego 14 dotyczyło nieruchomości gruntowych niezabudowanych i jednej nieruchomości zabudowanej,
- 3 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przy sprzedaży jednego wolnego lokalu mieszkalnego i 2 lokali użytkowych,
- 42 w drodze bezprzetargowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2 w drodze bezprzetargowej przy sprzedaży działek gruntu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Z tytułu zbycia ww. nieruchomości, Gmina uzyskała przychody w wysokości 1.550 tys. zł (119,6 tys. zł w 2005 r., 428,3 tys. zł w 2006 r., 302,5 tys. zł w 2007 r. i 699,6 tys. zł w 2008 r.). Kontrola wykazała, że zbycie nieruchomości gruntowych nastąpiło prawidłowo, na podstawie:

- sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia,
- ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości, wywieszonych w siedzibie Urzędu oraz publikowanych w prasie i Internecie,
- postępowań przeprowadzonych przez powołane komisje przetargowe,
- aktualnych operatów szacunkowych nieruchomości, sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,

³ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁴ Dz.U. Nr 207, poz.2108

- umów sprzedaży nieruchomości, sporządzonych w formie aktów notarialnych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o opracowanie, wymaganego przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Wójt w terminie 14 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 daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Pani Wójt prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartego 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

Rozdzielnik:

1. Adresat
2. NIK - Del. w Rzeszowie
3. a/a

L:\Teksty wystapien\2009\Stare Juchy-wyst. pktr.doc