



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia grudnia 2009 r.

LOL-410-19-03/2009;P/09/171

**Pani
Elżbieta Samorajczyk
Burmistrz
Miasta Biskupiec**

Wystąpienie pokontrolne

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 przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Biskupcu („Urzędzie”) kontrolę zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 października 2009 r. oraz omówione na naradzie pokontrolnej 23 listopada br. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Burmistrz niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie z punktu widzenia kryterium gospodarności ocenia sprzedaż nieruchomości gminnych w latach 2005–2008, pomimo przestrzegania obowiązujących w tym zakresie procedur, określonych m.in. w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), gdyż z naruszeniem tego kryterium sprzedano aż 34,7% ogółu powierzchni zbytej w tym okresie. Dotyczyło to jednej z nieruchomości, tj. działki nr 1/38 położonej przy drodze krajowej Nr 16 w obrębie Biskupiec-Kolonia, o powierzchni 9,8171 ha, sprzedanej przez ówczesnego burmistrza Biskupca, należącej do niego oraz jego najbliższej rodziny Spółce z o.o. „Mardi”. W przypadku tej nieruchomości, którą sprzedano w 2005 r. za kwotę 83.789,60 zł (68.680 zł netto plus 22% podatek VAT) nie skorzystano bowiem z możliwości podwyższenia jej wartości przed podjęciem decyzji o sprzedaży. O takiej możliwości świadczą następujące fakty. I tak:

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

- Działka została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego znacznie niżej niż sześć sąsiednich działek, o powierzchni: 0,3346 ha, 1,7174 ha, 2,0919 ha, 3,7805 ha, 4,4072 ha i 5,4863 ha, wystawionych do sprzedaży w dniu 19 kwietnia 2005 r., które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były pod usługi jako miejsce obsługi podróżnych MOP III. Wartość tych działek wyceniono odpowiednio na: 19 tys. zł, 117 tys. zł, 143 tys. zł, 212 tys. zł, 247 tys. zł i 308 tys. zł. Przedmiotową działkę, nr 1/38 (o pow. 9,8171 ha), a więc największą ze zbywanych wyceniono natomiast na 68 tys. zł, a zatem ponad 4 - krotnie niżej, niż drugą pod względem wielkości (o pow. 5,4863 ha). Jeden m² tej działki wyceniony został zatem na 0,69 zł, podczas gdy 1 m² pozostałych sześciu oszacowanych działek wynosił średnio 5,87 zł. Istotny wpływ na tak niską wycenę działki nr 1/38 miała funkcja, jaką jej przypisano w obowiązującym wówczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odmienna od pozostałych działek. W planie tym, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 lipca 2001 r. przeznaczono ją bowiem pod zieleni rekreacyjno-parkową.
- Po sprzedaży tej działki, na wniosek ówczesnego burmistrza Biskupca z września 2006 r., Rada Miasta dokonała zmiany ww. planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego nadano jej taką samą funkcję, jak wspomniane wyżej działki sąsiednie.

Ponadto ustalono, że wartość rynkowa tej działki, określona w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie Urzędu w grudniu 2004 r. została zaniżona, na co wskazał biegły powołany w toku kontroli NIK. Określając jej wartość z zastosowaniem podejścia porównawczego do porównania przyjęto bowiem nieruchomości rolne, które miały odmienne przeznaczenie od nieruchomości wycenianej. Takie działanie było niezgodne z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który obliguje przy stosowaniu podejścia porównawczego do porównania cen jakie uzyskano za nieruchomości podobne.

Przestrzegane były natomiast przy zbywaniu nieruchomości gminnych obowiązujące w tym zakresie procedury. I tak:

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), uchylonej z dniem 1 stycznia 2004 r., założenia gospodarki przestrzennej w gminie określone zostały w uchwalonym w kwietniu 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”, które następnie zaktualizowano w lipcu 2006 r. W dokumencie

tym oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono obszary, na których rozmieszczane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w tym m.in. trasy drogowe i kolejowe, usługi medyczne, sądownictwa i policji. W badanym okresie wydano ogółem 76 decyzji o ustaleniu lokalizacji takich inwestycji, które zaewidencjonowano w rejestrze prowadzonym, na podstawie art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym². Prawdłowo prowadzono także rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków o sporządzenie lub zmianę tych planów.

Wywiązano się także z określonego w art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku prowadzenia ewidencji gminnego zasobu nieruchomości. Prowadzono ją w systemie informatycznym, na bieżąco aktualizując w przypadkach zmian własnościowych. Od maja 2009 r. Urząd korzystał w tym celu z aplikacji funkcjonującej w oparciu o ewidencję gruntów i budynków, prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie.

Gmina posiadała także opracowany w styczniu 2005 r. plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminy, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie został on jednak dostosowany do obowiązujących od 22 października 2007 r.³ wymogów art. 23 ust. 1d pkt 2 ww. ustawy. Nie zawierał bowiem prognozy dotyczącej udostępniania oraz nabywania nieruchomości do zasobu oraz prognozy poziomu wpływów i wydatków związanych z obrotem tymi nieruchomościami. W lutym 2009 r. został opracowany nowy plan, w którym uwzględniono wskazane wyżej elementy.

Analiza dokumentacji 20 losowo wybranych nieruchomości sprzedanych w trybie bezprzetargowym, spośród 75 zbytych w tym trybie wykazała, że we wszystkich tych przypadkach spełnione zostały przesłanki warunkujące zastosowanie tego trybu, określone w art. 37 ust. 2 ww. ustawy. Warunki zbycia, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalano w rokowaniach prowadzonych z nabywcami. Protokoły z rokowań stanowiły podstawę do zawarcia umowy, a cena sprzedaży, stosownie do postanowień art. 67 ust. 3, nie była niższa niż jej wartość, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

² Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

³ Art. 23 ust. 1d dodany przez art. 1 pkt 7 lit. b ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) zmieniającej nin. ustawę z dniem 22 października 2007 r.

Analiza dokumentacji sprzedaży 12 nieruchomości w trybie przetargowym (przetargi ustne), spośród 70 zbytych w tym trybie wykazała również, że Urząd przestrzegał wymogów określonych w art. 37 – 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁴. Ustalono bowiem m.in., że wykazy nieruchomości zawierały wszystkie wymagane dane, informację o wywieszeniu wykazu publikowano w prasie o zasięgu ponadlokalnym, czynności związane z przeprowadzaniem przetargów wykonywała komisja przetargowa, cenę wywoławczą nieruchomości określano na podstawie jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a należności z tytułu nabycia nieruchomości uiszczano w całości do dnia zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani Burmistrz prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

Z poważaniem

⁴ Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.