



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 25 sierpnia 2009 r.

**Pan
Kazimierz Tomaszewski
Wójt Gminy Biskupiec**

P/09/171
LOL-410-19-04/2009

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 Biskupiec („Urząd”), w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 - 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 06 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia podjęte przez Urząd działania w badanym zakresie, a stwierdzone nieprawidłowości nie miały istotnego wpływu na kontrolowaną działalność. Nie ograniczały zwłaszcza możliwości realizacji ponadlokalnych i gminnych inwestycji celu publicznego.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące ustalenia:

1. Gospodarka przestrzenna w Gminie prowadzona była w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które obowiązywało od dnia 17 maja 2001 r., z modyfikacją dokonaną z dniem 6 listopada 2008 r. W dokumencie tym uwzględniono m.in. trasę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, jako jednej z czterech przewidzianych na terenie Gminy ponadlokalnych inwestycji celu

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

publicznego. Dla pozostałych trzech inwestycji nie zarezerwowano terenów, gdyż realizowano je w pasach dróg, na działkach będących we władaniu inwestorów.

2. W latach 2005 – 2008 Urząd opracował - uchwalonych następnie przez jej Radę Gminy - 17 planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, obejmujących 63,1 ha, tj. 0,3% powierzchni Gminy. Urząd prowadził wymagany art. 31 ust. 1 ww. ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym² rejestr, jak również rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę tych planów.

Nie prowadzono natomiast wymaganego art. 57 ust. 1 powołanej wyżej ustawy rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, mimo że w latach 2005-2008, wobec braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wydano 15 decyzji o warunkach zabudowy dla takich inwestycji.

3. Gospodarka zasobem nieruchomości gminnych prowadzona była w oparciu o bieżące potrzeby i uwarunkowania, bez wymaganego art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami³ planu wykorzystania zasobu. Nie prowadzono także ewidencji nieruchomości gminnych, o której również mowa w art. 25 ust. 2 powołanej ustawy, w związku z art. 23 ust. 1, pkt.1.
4. W latach 2005 – 2008 Urząd dokonał ogółem 37 transakcji zbycia nieruchomości, z tego w 22 dotyczyły sprzedaży gruntów niezabudowanych, a 15 lokali mieszkalnych. Nabywcy nieruchomości gruntowych zostali wyłonieni:

- W drodze przetargów ustnych (9 nieruchomości) oraz po przeprowadzonych rokowaniach (6). Zbywając nieruchomości w tych trybach Gmina przestrzegała przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości⁴, m.in. w zakresie sporządzania wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, ogłoszeń o przetargach, powoływania komisji przetargowych, sporządzania dokumentacji z postępowań, zasad wyłaniania nabywców oraz sporządzania notarialnych umów sprzedaży. Kontrola wykazała jednak, iż w czterech przypadkach, niezgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalając ceny wywoławcze nieruchomości oparto się na wycenach, od których sporządzenia minęło

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

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

⁴ Dz.U. Nr 207, poz.2108

więcej niż 12 miesięcy, a ich aktualność nie została pisemnie potwierdzona przez rzeczoznawcę.

- W drodze bezprzetargowej (6), zbycia tych nieruchomości dokonano na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, ceny ustalono w oparciu o rokowania przeprowadzone z nabywcami, zastrzegając w umowach przeznaczenie nieruchomości zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz (w jednym przypadku) ustanowiono służebność przejazdu na rzecz Gminy.

Ponadto dokonano jednej zamiany gruntu pod drogę gminną.

5. Kontrola wykazała, iż po zbyciu nieruchomości nie dokonano zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości, ani też nie wydawano decyzji o warunkach ich zabudowy.

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

1. Prowadzenie rejestru wydawanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 57 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Opracowanie wymaganego przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami planu wykorzystania zasobu.
3. Zbywanie nieruchomości w oparciu o aktualne ich wyceny.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta 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 przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem

