



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 4 września 2009 r.

LOL- P/09/171
LOL-410-19-05/2009

**Pani
Monika Łępicka - Gij
Wójt Gminy Wydminy**

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 skontrolowała w Urząd Gminy w Wydminach („Gminie”), prawidłowość zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 - 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 7 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do treści art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Wójt 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.

Ocenę powyższą uzasadniają następujące oceny cząstkowe i uwagi:

1. Gmina prowadziła gospodarkę przestrzenną w oparciu o uchwalone w marcu 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaktualizowane w kwietniu 2006 r. W Studium określono m.in. obszary lokalizacji ponadregionalnych inwestycji celu publicznego, dla których w okresie objętym kontrolą nie wnioskowano jednak o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1071 ze zm.

2. Gospodarując tym zasobem Gmina nie posiadała aktualnego planu jego wykorzystania, co wymagane było przepisami art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², opracowany bowiem w 2006 r. taki plan obejmował jedynie okres do końca 2008 r. Na bieżąco natomiast ewidencjonowano (w formie elektronicznej) zmiany gminnego zasobu nieruchomości w podziale na wszystkie 22 obręby geodezyjne.

3. W latach 2005 – 2008 Gmina dokonała sprzedaży ogółem 61 nieruchomości w tym 42 nieruchomości gruntowe. Zbywanie nieruchomości odbywało się w oparciu uchwały Rady Gminy określające zasady gospodarowania nimi.

W wyniku analizy dokumentacji wszystkich (26) dokonanych w ww. okresie postępowań o zbycie nieruchomości gruntowych, przeprowadzonych w trybie przetargowym, ustalono m.in., że:

- zbycie wszystkich nieruchomości poprzedzone było podaniem do publicznej wiadomości ich wykazu;
- ogłoszenia o przetargach podawano do publicznej wiadomości w terminach określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, publikowane one były na stronach internetowych Gminy;
- wszystkie przetargi miały charakter ustny (24 nieograniczone i 2 ograniczone);
- skład komisji przetargowych ustalany był prawidłowo, w przetargach nie uczestniczyły osoby wchodzące w skład komisji przetargowych oraz osoby wobec nich bliskie;
- ceny wywoławcze zbywanych nieruchomości nie były ustalane w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, a ceny wywoławcze w drugim przetargu były niższe niż wartość nieruchomości o 5 %;
- zbycie nieruchomości w każdym przypadku następowało na rzecz oferenta za cenę wyższą od wywoławczej;
- z każdego postępowania komisja przetargowa sporządzała protokół, który zawierał wymagane przepisami elementy.

NIK negatywnie natomiast ocenia fakt, że Gmina podpisała notarialne akty sprzedaży dwóch nieruchomości, mimo iż oferenci, którzy wygrali przetargi zgłosili się w celu

² Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

podpisania aktów notarialnych dopiero po upływie ponad ośmiu miesięcy od ich rozstrzygnięcia.

3. Badanie dokumentacji 16 przeprowadzonych przez Gminę w okresie objętym kontrolą postępowań o sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym wykazało, że we wszystkich przypadkach zastosowanie tego trybu dotyczyło przypadków określonych w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalono ponadto, że:

- zbycie wszystkich nieruchomości poprzedzone było uchwałami Rady Gminy (do listopada 2005), a następnie zarządzeniami Wójta;
- we wszystkich przypadkach zapisy w umowie zbycia były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań i treścią uchwał Rady Gminy;
- we wszystkich transakcjach cena zbycia nieruchomości była zgodna z wartością wyceny, dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

W dwóch przypadkach niedopełniono jednak wymogu art. 35 ust. 1 powołanej wyżej ustawy i nieumieszczono dwóch działek: nr 122/6 w Wydminach (cena zbycia 4.875 zł) i nr 61 w Zelkach (430 zł), w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Kontrola wykazała ponadto, iż Gmina nie wykonała wniosku pokontrolnego z kontroli NIK przeprowadzonej w 2005 r. i w dalszym ciągu nie uregulowała stanu prawnego nieruchomości o łącznej powierzchni 19,7879 ha, przekazanych Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wydminach (GKiM), będącemu jednostką organizacyjną gminy.

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

1. Egzekwowanie od oferentów wygrywających przetargi wykonania - pod rygorem utraty wpłaconych wadium – wszystkich wynikających z tego tytułu zobowiązań, w tym terminowego podpisywania notarialnych umów nabycia nieruchomości,.
2. Przestrzeganie obowiązku umieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia wszystkich takich nieruchomości.
3. Ostateczne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przekazanych do ZGKiM.

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 wniosków zawartych w niniejszym wystąpieniu, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji tych wniosków lub o 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 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem

Rozdzielnik:

1. Adresat
2. Delegatura NIK w Rzeszowie
3. a/a

L:\Teksty wystapien\2009\LOL_P_09_171_zbyw_nieruch_Wydminy.doc