



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia sierpnia 2009 r.

**Pan
Paweł Wolicki
Burmistrz Miasta Dębicy**

LRZ-410-15-01/2009
P/09/171

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 Rzeszowie przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Dębicy w zakresie zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 lipca 2009 r. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Burmistrza Miasta Dębicy w zakresie zbywania nieruchomości komunalnych, pomimo stwierdzonych uchybień nie mających jednak istotnego wpływu na kontrolowaną działalność. Pozytywnie ocenia się również realizację dochodów z tytułu zbywanych nieruchomości.

Miasto Dębica posiadało *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębicy* uchwalone przez Radę Miejską uchwałą Nr XLI/320/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. Uchwałami Rady z dnia 30 maja 2000 r. i 4 lipca 2003 r. *Studium*, było dwukrotnie aktualizowane w celu dostosowania polityki przestrzennej Miasta do nowych potrzeb i kierunków rozwoju. Obecnie również trwają prace aktualizacyjne *Studium*, na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr V/42/07 z dnia 2 marca 2007 r., w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W kontroli ustalono, że rozpoczęta w 2007 r. aktualizacja *Studium* nie została dotychczas zakończona z uwagi na wprowadzoną z dniem 15 listopada 2008 r. nowelizację cyt. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (w trakcie aktualizacji *Studium*) i nałożony obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla *studium*, co spowodowało potrzebę powtórzenia części procedury aktualizacyjnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 cyt. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w *Studium* zarezerwowano tereny niezbędne do realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, tj. obszar położony wzdłuż obwodnicy miasta w ciągu drogi E-40 dla modernizacji drogi z wprowadzeniem drugiej jezdni i budowy magistrali światłowodowej oraz obszar położony wzdłuż magistrali kolejowej Kraków – Medyka i linii kolejowej Dębica – Mielec dla modernizacji i przystosowania magistrali do potrzeb linii ekspresowej.

W latach 2005 – 2008 nie wpływały do Urzędu wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpz) dla terenów lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W okresie objętym kontrolą, Burmistrz Miasta 3 decyzjami dokonał ustalenia dla Firmy [...] ¹ jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem uchwałą Rady Miejskiej Nr XVIII/252/04 z dnia 27 sierpnia 2004 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie wycen ustalono decyzjami następujące opłaty: z dnia 25 kwietnia 2006 r. na kwotę 867.138,45 zł, z dnia 25 lipca 2008 r. na kwotę 354.877,20 zł oraz z dnia 14 kwietnia 2009 r. na kwotę 262.422 zł. Wydanie 3 decyzji, w tej samej sprawie, z różną wysokością opłat jednorazowych, było związane z uchyleniem przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie decyzji: z dnia 25 kwietnia 2006 r. i 25 lipca 2008 r. i przekazywaniem sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Obecnie, z uwagi na kolejne odwołanie [...] ² od decyzji Burmistrza z dnia 14 kwietnia 2009 r., sprawa jest ponownie rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia powołanie przez Burmistrza zarządzeniem Nr 162/2008 z dnia 20 października 2008 r. Komisji do ustaleń konieczności naliczenia opłat planistycznych (zmienioną Zarządzeniem Nr 38/2009 z dnia 9 marca 2009 r.) w związku z uchwaleniem miejscowego planu. Po powołaniu ww. Komisji podjęto działania zmierzające do ustalenia ilości zbytych nieruchomości i dokonano wyboru w drodze zapytania o cenę rzeczoznawcy do sporządzenia operatów szacunkowych.

¹ Wyłączono przez Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy, na podstawie art. 5 i art. 8 ust. 5 Ustawy o dostępie do informacji publicznej.

² j.w.

W latach 2005 – 2008 sporządzone zostały 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące swoją powierzchnią 152,4 ha. Plany te nie obejmowały terenów lokalizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, dlatego koszt ich sporządzenia w kwocie 189,8 tys. zł został w całości pokryty z budżetu Miasta.

W kontroli ustalono, że w latach 2005 – 2008 miało miejsce 76 transakcji zbycia nieruchomości miejskich o powierzchni 20,0916 ha na łączną wartość 14.658,8 tys. zł, z tego 44 transakcje w trybie przetargu ustnego o powierzchni 16,7624 ha na wartość 12.584 tys. zł (86%) oraz 32 transakcje w trybie bezprzetargowym o powierzchni 3,3292 ha na wartość 2.074,8 tys. zł. (14%).

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia analizowane przypadki zbywania nieruchomości w drodze przetargowej i bezprzetargowej.

We wszystkich analizowanych przypadkach (32), sprzedaż i oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zarówno w drodze przetargowej jak i bezprzetargowej, poprzedzone było sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości przez Burmistrza, wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenie informacji o tym wykazie, w sposób określony w art. 35 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Przetargi ogłaszano i przeprowadzano zgodnie z postanowieniami rozporządzenia 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). Cenę wywoławczą nieruchomości w przetargach ustalano w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, a w przypadku negatywnego pierwszego przetargu, w wysokości nie niższej niż 50% wartości, tj. zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Rokowania na sprzedaż nieruchomości przeprowadzane były po dwóch bezskutecznych przetargach, a zbycie następowało za cenę ustaloną w rokowaniach, według procedury ustalonej w § 25 – 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. *w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości*. Ceny zbycia nieruchomości w drodze rokowań wahały się od 40% do 98% wartości z wyceny, tj. zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Kontrola wykazała, że w jednym przypadku (aktem notarialnym [...] ³ z dnia 25 lutego 2005 r.) dokonano sprzedaży, za zgodą Rady Miejskiej, na rzecz [...] ⁴, prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2543/5 o pow. 1,7920 ha za cenę 350 tys. zł, bez sporządzenia wyceny zbywanej nieruchomości (cena wywoławcza 734,7 tys. zł). Cenę

³ j.w.

⁴ j.w.

nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży ustalono na podstawie ceny 1 m² gruntu (41 zł), posługując się wyceną działki nr 2543/2, z której (na podstawie mapy podziału z dnia 13 sierpnia 2004 r.) została wydzielona działka zbywana (nr 2543/5).

Nieruchomość sprzedano, po dwóch bezskutecznych przetargach, w drodze rokowań. Cena zbycia nieruchomości stanowiła 48% ceny wywoławczej I przetargu. Rada Miejska wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego przedmiotowej nieruchomości uchwałą Nr XV/222/04 z dnia 27 kwietnia 2004 r.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, a opinię o wartości nieruchomości sporządza rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia zbycie ww. nieruchomości Miasta bez ustalenia jej wartości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Nieruchomości w drodze bezprzetargowej zbywane były za uprzednią zgodą Rady Miejskiej: na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (8 przypadków), na rzecz Powiatu Dębickiego (2 przypadki), na cele upowszechniające kulturę fizyczną i sport (1 przypadek) oraz pod budowę parkingu obok budynków mieszkalnych (1 przypadek) – zgodnie z postanowieniami art. 37 ust. 2 i 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustalano w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą, a podstawę do zawarcia umowy stanowił protokół z rokowań, tj. zgodnie z postanowieniami art. 28 ust. 2 i 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

W kontroli ustalono, że w jednym przypadku dokonano sprzedaży bezprzetargowej, na rzecz Powiatu Dębickiego, nieruchomości (dz. nr 702/2, 702/5 i 702/8 o pow. 0,6591 ha) za cenę niższą niż wartość rynkowa, tj. za kwotę 600 tys. zł (25% wyceny) - posługując się nieaktualną wyceną nieruchomości. Od sporządzenia operatu szacunkowego do sprzedaży minęło 27 miesięcy. Sprzedaż nieruchomości odbyła się na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr VIII/60/07 z dnia 29 maja 2007 r., w której Rada wyraziła zgodę na sprzedaż za ww. cenę. Posługiwanie się operatem szacunkowym, w sytuacji, gdy od jego sporządzenia minęło więcej niż 12 miesięcy stanowi naruszenie art. 156 ust. 4 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Miasto prawidłowo wносиło aporty do spółek komunalnych w postaci nieruchomości. Kontrola wykazała, że w latach 2005 – 2008 Miasto wniosło 4 nieruchomości (5 działek), jako wkłady niepieniężne, do 3 spółek komunalnych z ograniczoną odpowiedzialnością, w których posiadało 100 % udziałów. Łączna powierzchnia nieruchomości przekazanych aportem wynosiła 0,9757 ha, a ich wartość 1.581 tys. zł.

W każdym przypadku wnoszenie nieruchomości do spółek Miasta miało miejsce za zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w drodze odrębnej uchwały.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia analizowane przypadki zbywania nieruchomości komunalnych w drodze zamiany. Analiza 4 transakcji zamiany nieruchomości Miasta z osobami fizycznymi i prawnymi o powierzchni 2,5122 ha i wartości 716,6 tys. zł (tj. 80% powierzchni nieruchomości oddanych) wykazała, że zamiany dokonywane były w związku realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zamiany dokonywane były za uprzednią zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w drodze uchwały, a cena nieruchomości zamienianych ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W wyniku różnicy wartości zamienianych nieruchomości Miasto uzyskało dochody w kwocie 40.499 zł.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia nieodpłatne przekazanie w 2006 r. na rzecz Województwa Podkarpackiego prawa własności nieruchomości zabudowanej (dz. nr 481/25 i 481/67) o łącznej powierzchni 0,6798 ha. Nieruchomość przekazano na cele oświatowe Nauczycielskiego Kolegium Języków Obcych oraz w celu urządzenia siedziby Filii Wojewódzkiej Biblioteki Pedagogicznej. Darowizna została dokonana za uprzednią zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w drodze uchwały i została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem. Przy dokonywaniu darowizny Miasto kierowało się możliwością kształcenia miejscowej społeczności oraz korzystania ze zbiorów Biblioteki Pedagogicznej.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że ewidencja nieruchomości Miasta prowadzona w Urzędzie w formie elektronicznej, w oparciu o przepis art. 23 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, nie spełniała niektórych wymogów, o których mowa w art. 23 ust. 1c tej ustawy. W ewidencji nieruchomości nie wykazywano: przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w przypadku braku planu miejscowego), daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Miasta oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że Miasto nie posiadało opracowanego planu wykorzystania posiadanych nieruchomości na okres 3 lat, w rozumieniu art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d w związku z art. 25 z dnia 21 sierpnia 1997r. ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Nieruchomości przewidziane do sprzedaży (w tym planowane dochody z tego tytułu), wykazywane były w objaśnieniach do projektu budżetu Miasta na lata 2005 – 2008.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli sporządzenie planu wykorzystania nieruchomości pozwala na kompleksowe prowadzenie gospodarki zasobem, w tym w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości niezbędnych Miastu do realizacji zadań.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o:

- doprowadzenie ewidencji nieruchomości Miasta oraz sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta do zgodności z wymogami art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 1c w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*,

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie oczekuje od Pana Burmistrza w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo złożenia do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały.