



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia sierpnia 2009 r.

Pan

Janusz Chodorowski

Prezydent Miasta Mielca

P/09/171

LRZ-410-15-04/09

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 Urzędu Miejskiego w Mielcu w zakresie zbywania przez Gminę Miejską Mielec nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 11 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK przesyła Panu niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli – ocenia pozytywnie zrealizowanie przez Miasto w latach 2005 – 2008 zakresu zadań dotyczących gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości gruntowych. Zadania związane z gospodarowaniem miejskimi nieruchomościami gruntowymi prowadzono w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki - w myśl uregulowań określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Powyższą generalną pozytywną ocenę sformułowano pomimo braku opracowania długoletniej strategii gospodarowania miejskimi nieruchomościami. Prezydent zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy *o gospodarce*

nieruchomościami – w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych zobowiązany był do opracowania planu zagospodarowania ww. zasobem.

Ustalenia dokonane w toku kontroli wskazywały, że brak w/w planu nie przyniósł negatywnych skutków dla praktyki wykonywania zadań - szczególnie w zakresie legalnego, sprawnego, efektywnego działania przy zbywaniu nieruchomości.

W latach 2005 – 2008 przygotowano i przedłożono do uchwalenia przez Radę Miejską 5 nowych regulacji ws. ładu przestrzennego Miasta – jako miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Doprowadzono również do uaktualnień ładu przestrzennego w 4-ech funkcjonujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent działając w trybie art. 17 pkt 7 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uzgadniał przygotowywane projekty planów z wojewodą, zarządem województwa oraz zarządem powiatu mieleckiego w zakresie planowanych odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, a w szczególności w zakresie braku kolizji z zadaniami służącymi realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, czy powiatowym.

W kontroli ustalono, że zbywanie przez Miasto gruntów w latach 2005 – 2008 nie kolidowało z planowanym, czy wnioskowanym przeznaczeniem tych gruntów dla potrzeb realizacji zadań publicznych. Nie stwierdzono zbywania gruntów przed lub w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.

W trakcie kontroli dokonano szczegółowej analizy zbywania 12-stu nieruchomości, (tj. wszystkich przeprowadzonych w latach 2005 – 2008) oraz 14-stu przekazania nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Wszystkie ww. transakcje przygotowano i przeprowadzono w trybie nieograniczonego przetargu ustnego.

Najwyższa Izba Kontroli ustaliła, że ww. transakcje przeprowadzono rzetelnie, zachowując procedury i standardy przewidziane dla tych przypadków zawarte w przepisach art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz 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 ze zm.), a w szczególności dotyczące:

- ogłaszania o przetargach (miejsce i czas),
- ustalania/wyceny wartości nieruchomości,

- prowadzenia przetargów (cena oszacowana w operacie lub cena oszacowana łącznie z podatkiem VAT, zawsze stanowiła cenę wyjściową przetargu),
- dokumentowania przetargów,
- zawierania umów zbycia (wyłącznie akt notarialny, po dokonaniu wpłaty).

Również pozostałe formy zbywania nieruchomości miejskich – dopuszczone uregulowaniami ustawy *o gospodarce nieruchomościami* – przeprowadzono rzetelnie i na warunkach przewidzianych w ustawie.

Zbywając nieruchomości na drodze bezprzetargowej stosowano regulacje uchwalone przez Radę Miejską w 1998 r., gdzie upoważniono Prezydenta do zbywania nieruchomości miejskich trybie bezprzetargowym, w przypadkach niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, tj. w sytuacji dopuszczonej przepisem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Podczas zamian nieruchomości powoływano się na uchwałę Rady Miejskiej z 1998 r. upoważniającej Prezydenta do dokonywania ww. zamian. W kontroli wykazano, że zamiany przeprowadzono racjonalnie, rzetelnie dokumentując czynności prowadzące do zamiany nieruchomości.

We wszystkich ww. przypadkach, podobnie jak i podczas przekazywania gruntów aportem dla potrzeb działalności Agencji Rozwoju Regionalnego MARR S.A. w Mielcu (spółki działającej *non profit*, w której Miasto obejmowało 81% całego kapitału akcyjnego, zarządzającej Mieleckim Parkiem Przemysłowym), dokonywano aktualnych, profesjonalnych wycen nieruchomości.

W kontroli ustalono, że Prezydent w imieniu Miasta - działając według art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 20 października 1994 r. *o specjalnych strefach ekonomicznych* (Dz. U. z 2007 r. Nr 42 poz. 274 ze zm.) powierzył Agencji Rozwoju Przemysłu Oddział w Mielcu organizację i przeprowadzenie przetargów na zbycie nieruchomości miejskich znajdujących się na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK MIELEC. Miasto wywiązywało się rzetelnie z warunków umowy zawartej w tej sprawie - uruchomienie przetargu następowało na wniosek Miasta, które przygotowywało wszystkie niezbędne dane o nieruchomości, proponowało: formę udostępnienia, cenę wywoławczą, sposób zapłaty, zabezpieczenie płatności przy sprzedaży ratalnej. Sam przetarg przeprowadzała ww. Agencja według zasad ustalonych przez Ministra Gospodarki i Pracy w rozporządzeniu z dnia 15 listopada 2004 r. *w sprawie przetargów i rokowań oraz kryteriów oceny zamierzeń, co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają być podjęte przez przedsiębiorców na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec* (Dz. U. Nr 254, poz. 2538).

W rezultacie 6-ciu przetargów przeprowadzonych ww. trybem Miasto przekazało przedsiębiorcom grunty o powierzchni łącznej 12,5226 ha, uzyskując z tego tytułu – 4.381 tys. zł.

Z tytułu zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości gruntowych Miasto pozyskało dochody:

- w 2005 r. – 3.669 tys. zł, co stanowiło 6,13% - dochodów własnych,
- w 2008 r. – 7.105 tys. zł, co stanowiło 8,07% - dochodów własnych.

W kontroli stwierdzono również rzetelność i skuteczność windykacji należności z tytułu zbywania nieruchomości. Zaległości z tytułu braku należnych wpłat - odnotowane na koniec lat budżetowych, stanowiły:

- w 2005 r. - 5,8% - dochodów uzyskanych,
- w 2008 r. - 1,5%.

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

- podjęcie działań w celu przygotowania długoletniej strategii gospodarowania miejskimi nieruchomościami - poprzez opracowanie planu zagospodarowania zasobem nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartego w tym wystąpieniu.

W myśl art. 62 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie oczekuje przedstawienia przez Pana w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań. W razie zgłoszenia zastrzeżeń termin nadesłania ww. informacji, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie zastrzeżeń.