



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia września 2009 r.

Pan

Tadeusz Ferenc

Prezydent Miasta Rzeszowa

LRZ-410-15-05/2009

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 w Urzędzie Miasta w Rzeszowie kontrolę obejmującą zbywanie nieruchomości gruntowych w latach 2005 - 2008.

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

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie zbywania nieruchomości gminnych, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Ustalono, że zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) gmina, posiadała *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. W Studium, stosownie do postanowień art. 10 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, uwzględnione zostały obszary niezbędne dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

W latach 2005-2008 do Urzędu nie wpływały wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Kontrola wykazała, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 1c

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w Urzędzie prowadzono rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie, a także ewidencję gminnego zasobu nieruchomości. Zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* prowadzono również rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Stosownie do postanowień art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w Urzędzie corocznie opracowywano plany wykorzystania zasobu nieruchomości.

W latach 2005-2008 Urząd dokonał łącznie 170 transakcji zbywania nieruchomości gruntowych Gminy o łącznej powierzchni 49,8707 ha i wartości 71.668 tys. zł, w tym: 112 dotyczyło sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu o łącznej powierzchni 15,8447 ha i wartości 56.610 tys. zł, a 58 pozostałych o łącznej powierzchni 34,0260 ha i wartości 15.058 tys. zł w drodze bezprzetargowej.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, 40 analizowanych przypadków zbywania nieruchomości w tym: 27 w drodze przetargu o łącznej powierzchni 14,5562 ha i wartości 56.671 tys. zł oraz 13 w drodze bezprzetargowej.

We wszystkich badanych sprawach, zbycie nieruchomości następowało po uprzednim wyrażeniu zgody Rady Miasta Rzeszowa, zawartej w uchwałach podjętych w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

Zbycie nieruchomości poprzedzone było także sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości przez Prezydenta Miasta wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenie informacji o tym wykazie w sposób określony w art. 35 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Jednakże w jednym przypadku nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazu (oddanie w użytkowanie wieczyste działek o pow. 0,1625 ha), natomiast w jednym przypadku wykaz nieruchomości podany był do publicznej wiadomości na okres 14 dni (sprzedaż działek o pow. 0,8408 ha). Takie działania w ocenie Najwyższej Izby Kontroli stanowiły naruszenie przepisów art. 35 ust 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że niezgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* 6 wykazów (tj. 17%), obejmujących nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 10,9128 ha

i wartości 7.937 tys. zł, nie zawierało informacji o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wbrew postanowieniom przepisu art. 35 ust 2 pkt 4, 5, 7, 8, 9 i 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jednym wykazie obejmującym działki o łącznej pow. 0,0586 ha i wartości 41 tys. zł oddane w użytkowanie wieczyste, nie zawarto informacji o sposobie i terminie zagospodarowania nieruchomości, o wysokości stawek procentowych opłat, wysokości opłat, terminów wnoszenia opłat oraz zasad aktualizacji opłat.

Pomimo obowiązku wynikającego z art. 35 ust 2 pkt 2, 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w jednym wykazie obejmującym działki o powierzchni 1,5488 ha i wartości 873 tys. zł oddane w użytkowanie wieczyste nie zawarto informacji o opisie nieruchomości oraz o sposobie zagospodarowania.

We wszystkich 25 badanych sprawach dotyczących przetargu ustnego, zgodnie z § 6 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.), zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie przetargów, Prezydent podawał do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargach. Jednakże 21 z nich (tj. 84%) nie zawierało informacji o obciążeniach nieruchomości, a 23 z nich (tj. 92%) nie zawierało informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, wskazanych w § 13 pkt 2, 3 rozporządzenia w sprawie przetargów. Jedno z ogłoszeń, nie zawierało informacji o zasadach aktualizacji opłat, o których mowa w § 13 pkt 1 ww. rozporządzenia w związku z art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W kontroli ustalono, że zgodnie z art. 7 w związku z art. 150 ust. 5 oraz art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, we wszystkich badanych sprawach zbycia nieruchomości, wartość zbywanych nieruchomości ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W jednym przypadku dotyczącym zamiany nieruchomości, gdzie gmina przyjęła 4 działki o łącznej powierzchni 0,2854 ha, jedna z działek o pow. 0,1422 ha nie była wyceniana. Wartość tych działek została ustalona łącznie na kwotę 185,5 tys. zł, przyjmując cenę za 1 m² gruntu 65 zł dla każdej działki – jednakową dla wszystkich działek.

Zgodnie z art. 67 ust. 2 ww. ustawy cena wywoławcza w pierwszym przetargu była ustalana w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, a w kolejnym w wysokości nie niższej niż 50% tej wartości. Stosownie do przepisu art. 39 ustawy o gospodarce nieruchomościami kolejne przetargi – po przetargach zakończonych wynikiem negatywnym –

były organizowane w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia przetargu negatywnego.

Spośród 40 badanych spraw zbycia nieruchomości, w których rzeczoznawcy majątkowi sporządzili operaty szacunkowe, w jednym przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu działki o pow. 0,0230 ha, oraz w jednej zamianie nieruchomości Gminy o powierzchni 0,1384 ha, ceny zbywanych nieruchomości zostały ustalone, niezgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. na podstawie operatów szacunkowych w sytuacji, gdy od ich sporządzenia minęło więcej niż 12 miesięcy.

W kontroli ustalono, że we wszystkich 25 sprawach przetargów ustnych przewodniczący komisji przetargowej stosownie do postanowień § 10 *rozporządzenia w sprawie przetargów*, sporządził protokoły z przeprowadzonych przetargów. Jednakże 19 z nich (tj. 76%) nie zawierało informacji o obciążeniach nieruchomości, 23 (tj. 92%) nie zawierało informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość oraz o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów, pomimo takiego obowiązku wynikającego z § 10 pkt 3, 4 i 5 tego rozporządzenia.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że w 2 (tj. 8%) spośród 25 badanych spraw, podając do publicznej wiadomości informacje, o których mowa w § 12 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie przetargów*, dane o dopuszczonych osobach podane były nierzetelnie.

Po rozstrzygnięciu przetargów dotyczących zbywania nieruchomości, w 2 przypadkach (tj. 8%), nabywców nieruchomości powiadomiono o miejscu i terminie zawarcia umowy, w terminie niezgodnym do postanowień art. 41 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. W 14 przypadkach (tj. 56%) w teczках badanych spraw brak było dokumentów stwierdzających powiadomienie nabywców nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że niektóre ogłoszenia o przetargach zamieszczane na stronach internetowych Urzędu były publikowane w sposób nierzetelny. W tytułach niektórych tzw. linków podawano wszystkie nazwy ulic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w innych tylko wybrane, zaś w kolejnych nie podawano żadnych nazw ulic.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli dezinformowało to osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości, czego przykładem jest sprzedaż nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej. Link odsyłający do treści ogłoszenia o przetargu zatytułowany: „*przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ulicy boczna Tarnowskiej*”, dotyczył nieruchomości przy ulicach: bocznej Tarnowskiej, Baczyńskiego, Zimowej i Modrzejewskiej, położonych w różnych rejonach Rzeszowa. Doprowadziło to do

sytuacji, w której niektórzy zainteresowani udziałem w przetargu, mocno wzajemnie skonfliktowani, nie wzięli w nim udziału. Skutkiem niewłaściwego tytułu ogłoszenia jest dalsza eskalacja sporu.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli powyższe działania, przez brak jednoznaczności, można ocenić jako korupcjogenne. Nie tłumaczą ich ograniczenia techniczne narzędzi, przy pomocy których tworzono stronę internetową. Najwyższa Izba Kontroli przeprowadzi w tej sprawie szczegółową kontrolę, która pozwoli na jednoznaczną ocenę działalności Urzędu w tym zakresie, a która nie była możliwa w niniejszej kontroli ze względu na ograniczenia wynikające z tematyki kontroli.

W kontroli ustalono, że w trybie 2 przetargów pisemnych nieograniczonych dokonano zbycia 3 nieruchomości, tj. działek: nr 717/9 oraz nr 717/6 i nr 717/7, położonych w Tajęcinie na terenach Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. Przetargi na zbycie nieruchomości zostały przeprowadzone przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A. Oddział w Mielcu, na podstawie umowy z dnia 18 października 2007 r., zaś czynności związane z przygotowaniem do sprzedaży zostały wykonane przez Urząd.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia zasadność dokonania w krótkim czasie na zlecenie Urzędu kilkakrotnej wyceny wartości ww. nieruchomości. W ich wyniku wartość działki nr 717/9 spadła z kwoty 6.605 tys. zł do kwoty 2.992 tys. zł, tj. o 54,7%, w okresie między 6 czerwca a 7 listopada 2007 r., zaś wartość działek nr 717/6 i 717/7 spadła z kwoty 1.211 tys. zł do kwoty 892 tys. zł, tj. o 26,5% między 6 czerwca a 6 sierpnia 2007 r. Za powyższe kwoty faktycznie sprzedano ww. działki. Spadek wartości uzasadniano występującymi na terenie działek „dzikimi wysypiskami śmieci”, które miały utrudniać możliwość ich wykorzystania pod zabudowę przemysłową. Przeczy temu treść aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości, podpisanych przez zastępcę Prezydenta Miasta Rzeszowa Pana Henryka Wolickiego, który w imieniu Zarządu Miasta stwierdził, że przedmiotowe nieruchomości wolne są od jakichkolwiek zanieczyszczeń środowiska, odpadów lub innych substancji niebezpiecznych i odpowiadają wszelkim wymogom przepisów ochrony środowiska.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli znaczące obniżenie wartości działek, dokonane zostało na wniosek Urzędu starającego się za wszelką cenę o pozyskanie zagranicznego inwestora i naciskanego przez Zarząd Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A. W aktach sprawy brak jest dokumentacji potwierdzającej, że powyższe działania były działaniami gospodarnymi, które w przyszłości przyniosą pozytywne mierzalne efekty ekonomiczne dla Gminy Miasta Rzeszowa.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do spółek odbywało się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f i g ustawy o *samorządzie gminnym*. W dwóch objętych kontrolą przypadkach do spółek komunalnych wniesiono nieruchomości o łącznej powierzchni 9,0749 ha, których wartość wynosząca 1.783,7 tys. zł odpowiadała 1.783 udziałom o wartości nominalnej 1.783 tys. zł.

Kontrola wykazała (na podstawie 3 badanych przypadków zamiany), że gmina dokonywała zamiany nieruchomości zgodnie z art. 15 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, stosując dopłaty równe różnicy zamienianych nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą gmina dokonała 1 darowizny działki o pow. 0,0197 ha i wartości 12 tys. zł, na rzecz Politechniki Rzeszowskiej, na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, nie określając jednak w umowie celu darowizny, co było niezgodne z powołanym przepisem.

W kontroli ustalono, że w latach 2005-2008 Gmina osiągnęła dochody ze zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości w łącznej wysokości 102.510,6 tys. zł, w tym dochody ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 58.347,3 tys. zł i z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste w wysokości 5.681,6 tys. zł. Zaległości we wnoszeniu należności przez nabywców nieruchomości wynosiły: 221,9 tys. zł na koniec 2005 r., 32,5 tys. zł na koniec 2006 r., 7,2 tys. zł na koniec 2007 r. i 73 zł na koniec 2008 r.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia skuteczność działań windykacyjnych podejmowanych przez Urząd w celu odzyskania zaległości i wyegzekwowania odsetek należnych za okres opóźnień w zapłacie.

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

1. sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na okres 21 dni stosownie do postanowień art. 35 ust 1 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, zawierających wszystkie elementy wskazane w art. 35 ust. 2 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*,
2. sporządzania i podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach zawierających wszystkie elementy wskazane w § 13 rozporządzenia w sprawie przetargów oraz art. 35 ust. 2 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*,

3. ustalania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości na podstawie przepisów art. 150 ust. 2, art. 151 i 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
4. ogłaszania przetargów na zbycie nieruchomości na stronach internetowych Urzędu w jednolity i precyzyjny sposób, nie wprowadzający potencjalnych wątpliwości osób zainteresowanych udziałem w przetargu,
5. sporządzania protokołów z przetargów zawierających wszystkie elementy wskazane w § 10 rozporządzenia w sprawie przetargów,
6. podawania do publicznej wiadomości informacji o wynikach przetargów zgodnie z § 12 rozporządzenia w sprawie przetargów,
7. zawiadamiania nabywców nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargów, wskazanym w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
8. wyznaczania terminu zawarcia umowy nie krótszego niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, 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 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 Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.