



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

tekst jednolity

Rzeszów, dnia 12 stycznia 2010 r.

**Pan
Tadeusz Ferenc
Prezydent
Miasta Rzeszowa**

LRZ-4114-16-01/2009
S/09/016

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 skontrolowała działalność Urzędu Miasta Rzeszowa związaną ze sprzedażą działek nr 1438/21 i 1438/22 przy ul. Modrzejewskiej w Rzeszowie.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 30 listopada 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia działania Urzędu Miasta Rzeszowa związane ze sprzedażą działek nr 1438/21 i 1438/22 o powierzchni łącznej 115m², powstałych w wyniku podziału działki nr 1438/20, położonych w obrębie nr 208 przy ul. Modrzejewskiej w Rzeszowie.

W kontroli ustalono, że o sprzedaż działki nr 1438/20 oraz działek nr: 1438/16 (o pow. 2m²), 1438/12 (o pow. 10m²), 1438/14 (o pow. 6m²), w lutym 2004 r., zwrócił się do Urzędu Pan [...] ¹, będący właścicielem sąsiednich działek nr 1438/15 i 1362/2 przy ul.

¹ Wyłączono przez Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie ze względu na prywatność osoby fizycznej na podstawie art. 5 ustawy o dostępie do informacji publicznej

Modrzejewskiej, w celu poprawy warunków zagospodarowania własnej nieruchomości, powołując się na rzeczywiste użytkowanie działki nr 1438/20 od 15 lat.

W dniu 22 stycznia 2002 r. na sprzedaż działki zgodzili się sąsiedzi, mieszkańcy ulic: Puszkina, Ossolińskich i Modrzejewskiej, którzy większością 22 z 27 obecnych zrezygnowali z terenu zajętego przez Pana [...] ², tym samym wyrażając zgodę na sprzedaż działki na jego rzecz. Inne zdanie zajęła Rada Osiedla Paderewskiego, która w dniu 12 lutego 2002 r. zaopiniowała sposób zagospodarowania placu pomiędzy ulicami Ossolińskich, Puszkina i Modrzejewskiej poprzez wytyczenie wewnętrznej drogi przeciwpożarowej i utrzymanie placu zabaw dla dzieci.

Z ustaleń kontroli wynika, że Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa (BGM) chciało sprzedać przedmiotowe działki. W tym celu zwróciło się do Wydziału Architektury Urzędu o wydanie opinii odnośnie sprzedaży ww. działek na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich, których właścicielem był Pan [...] ³. W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który mógłby być podstawą wydania opinii, BGM poinformowało wnioskodawcę, że jego prośba w sprawie sprzedaży została załatwiona negatywnie.

W dniu 15 listopada 2004 r. Pan [...] ⁴ skierował do Prezydenta Miasta Rzeszowa pismo, nazwane „odwołaniem” od odmownego stanowiska BGM w sprawie sprzedaży działek. Uzasadniając ponowną prośbę o sprzedaż działek podał m. in., że teren działek położony bezpośrednio przy ścianie szczytowej jego budynku był przewidziany według pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego, jako droga dojazdowa do placu zieleni publicznej. Z tego terenu, zdaniem wnioskodawcy, zrezygnowali właściciele sąsiednich działek, wyrażając zgodę na ich sprzedaż. W opinii wnioskodawcy działki pozostałyby terenami zielonymi w 92%, zaś w pozostałych 8% byłyby wykorzystane na modernizację jego budynku mieszkalnego pod kątem korzystania z niego przez osoby niepełnosprawne. Tym samym polepszeniu uległyby warunki mieszkaniowe oraz możliwości bezpiecznego użytkowania i konserwacji jego budynku, zaś sprzedaż działek pozwoliłaby zwrócić Urzędowi wydatkowane wcześniej pieniądze na wykup tego gruntu od poprzedniego właściciela.

Powyższa argumentacja została zaakceptowana w dniu 15 grudnia 2004 r. przez Pana Ryszarda Winiarskiego, ówczesnego zastępcę Prezydenta Miasta Rzeszowa. O możliwości

² j.w.

³ j.w.

⁴ j.w.

sprzedaży terenu w trybie przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli działek przyległych poinformowano w dniu 5 stycznia 2005 r. jedynie Pana [...] ⁵. Po dokonaniu wyceny działek, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr IV/887/05 z dnia 2 czerwca 2005 r. przeznaczono je do sprzedaży. Ogłoszenie o sprzedaży opublikowano na tablicy ogłoszeń oraz w prasie. Ponadto wraz z pismem z dnia 17 czerwca 2005 r., tj. z ponad 30 – dniowym wyprzedzeniem do wyznaczonego terminu przetargu, przesłano Panu [...] ⁶ ogłoszenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o przetargu na zbycie nieruchomości przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, którymi był zainteresowany.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia postępowanie BGM w tej sprawie jako nierzetelne i niezgodne z zasadami współżycia społecznego, o czym świadczy brak poinformowania właścicieli pozostałych nieruchomości przyległych o mającym się odbyć przetargu. Powyższej oceny nie zmienia fakt, że pracownicy odpowiedzialni za powyższe działania zgodnie wyjaśnili, iż poinformowanie jedynie Pana [...] ⁷ o mającym się odbyć przetargu, było konsekwencją złożenia przez niego wniosku w tej sprawie, przy braku zainteresowania innych osób.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli pracownicy BGM nie posiadali dostatecznego rozeznania w tej sprawie, o czym świadczy odwołanie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa organizacji planowanego przetargu w wyniku interwencji właścicieli działek sąsiednich, sugerujących zasadność utworzenia na spornym terenie ciągu pieszo – jezdnego. Potwierdzeniem zainteresowania przedmiotowymi działkami było pismo Pana [...] ⁸ (właściciela sąsiedniej nieruchomości) z dnia 17 sierpnia 2005 r., w którym skarżył się na podjętą próbę sprzedaży działek bez powiadomienia wszystkich zainteresowanych stron. Według skarżącego Pan [...] ⁹ zajął bezprawnie przedmiotowy teren, zaś najlepszym rozwiązaniem byłoby wybudowanie ciągu komunikacyjnego, a w przypadku sprzedaży działek, to tylko na zasadzie jej równego podziału pomiędzy zainteresowanymi stronami.

W kontroli ustalono, że reakcją BGM na powyższe informacje było zorganizowanie, w dniu 12 września 2005 r., spotkania z zainteresowanymi właścicielami sąsiednich działek, w celu „zebrania opinii i zachowania interesu prawnego wszystkich stron”. Na spotkaniu

⁵ j.w.

⁶ j.w.

⁷ j.w.

⁸ j.w.

⁹ j.w.

ustalono, że dokonany zostanie podział działki nr 1438/20 na dwie części i ich sprzedaż właścicielom przylegających do nich nieruchomości, a w razie braku akceptacji propozycji przez wszystkich zainteresowanych należałoby urządzić na tym terenie ciąg komunikacyjny. O powyższych ustaleniach poinformowano pisemnie wszystkie strony konfliktu, wyznaczając termin do składania ewentualnych odwołań do dnia 28 września 2005 r.

W związku z brakiem odwołań w wyznaczonym terminie, BGM zlecił dokonanie podziału działki nr 1438/20 na działki nr 1438/21 i 1438/22, który nastąpił na podstawie decyzji Wydziału Geodezji Urzędu z dnia 26 stycznia 2006 r. Przetarg na sprzedaż działek wyznaczono na dzień 21 marca 2006 r., o czym poinformowano pisemnie wszystkich zainteresowanych w dniu 16 lutego 2006 r. Do sprzedaży działek jednak nie doszło, tym razem na skutek pisemnej oraz osobistej interwencji Pana [...] ¹⁰ u Prezydenta Miasta Rzeszowa. W jej wyniku Prezydent Miasta Rzeszowa odwołał przetarg na sprzedaż nieruchomości i nakazał przywrócić „ciąg pieszo – jezdny”, o czym poinformowano zainteresowane strony pismem z dnia 24 lutego 2006 r.

W wyniku kolejnego wniosku złożonego przez Pana [...] ¹¹ w dniu 17 maja 2006 r., Prezydent Miasta Rzeszowa nakazał ponownie przeanalizować temat zagospodarowania spornych działek z uwzględnieniem wniosków stron i zorganizować kolejne spotkanie. Nie przyniosło ono uzgodnienia stanowisk, w związku z czym postanowiono odstąpić od sprzedaży działek, o czym poinformowano wszystkie strony pismem z dnia 22 czerwca 2006 r.

W kontroli ustalono, że BGM wnioskowało o rozważenie możliwości ujęcia wykonania ciągu komunikacyjnego na spornych działkach, jednakże zadanie to nie znalazło się w budżecie Miasta Rzeszowa na 2007 r.

Realizując konsekwentnie zamysł zakupu spornych działek Pan [...] ¹² w dniu 30 lipca 2008 r. ponownie wystąpił z prośbą o ich sprzedaż, na co uzyskał odpowiedź negatywną. W dniu 20 września 2008 r. po raz kolejny wniósł o sprzedaż działek. Tym razem BGM zmieniło podejście i zaproponowało sprzedaż działek w drodze bezprzetargowej, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), tj. na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Stanowisko to zaakceptował w dniu

¹⁰ j.w.

¹¹ j.w.

¹² j.w.

24 października 2008 r. zastępca Prezydenta Miasta Rzeszowa Pan Henryk Wolicki, o czym poinformowano wnioskującego pismem z 27 października 2008 r.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że także i tym razem nie informowano o zmienionym stanowisku w sprawie sprzedaży działek pozostałych zainteresowanych. Z wyjaśnień pracowników BGM zaangażowanych w sprawę wynika, że informacja o możliwości sprzedaży działek skierowana do Pana [...] ¹³, była odpowiedzią udzieloną na wniosek zainteresowanego ich nabyciem. W ich ocenie sąsiedzi nie byli zainteresowani nabyciem działek, lecz jedynie przeszkadzali w ich zakupie przez Pana [...] ¹⁴.

Takie podejście pracowników prowadzących sprawę spornych działek – w ocenie Najwyższej Izby Kontroli – pozwala wątpić czy byli oni obiektywni przy załatwianiu sprawy i kolejny raz potwierdza wyrażoną powyżej ocenę, że ich sposób postępowania nie skutkował pogłębieniem zaufania obywateli do organów państwa.

Przygotowując działki do sprzedaży, na zlecenie BGM dokonano kolejny raz wyceny ich wartości, a następnie opracowano projekt uchwały dla Rady Miasta Rzeszowa, w którego treści zaproponowano sprzedaż w drodze bezprzetargowej powyższych nieruchomości na rzecz Pana [...] ¹⁵. Przygotowany przez pracowników BGM w dniu 4 grudnia 2008 r. wniosek w tej sprawie określał, że działki przeznaczone będą na wniosek Pana [...] ¹⁶ na powiększenie jego własnych działek nr 1438/15 i 1438/17. Propozycje zawarte we wniosku zostały zatwierdzone przez wiceprezydenta Henryka Wolickiego.

W kontroli ustalono, że treść projektu uchwały była zgodna z wcześniej przyjętym stanowiskiem BGM, zatwierdzonym przez zastępcę Prezydenta Miasta Rzeszowa. Ujawniono w niej nazwisko Pana [...] ¹⁷. W związku z tym, że sprzedaż bezprzetargowa budziła wątpliwości przygotowany projekt uchwały nie został przedstawiony pod obrady Rady Miasta. Zarządzeniem Nr V/744/08 z dnia 23 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta Rzeszowa przeznaczył do sprzedaży ww. nieruchomości w drodze przetargu, nie określając formy tego przetargu.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że ogłoszenie o przetargu podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu oraz poprzez jego publikację w dzienniku Gazeta Wyborcza z dnia 21 lutego 2009 r. Jednakże informacja o ogłoszeniu

¹³ j.w.

¹⁴ j.w.

¹⁵ j.w.

¹⁶ j.w.

¹⁷ j.w.

przetargu podana na stronie internetowej Urzędu stosownie do przepisu art. 38 ust. 2 zd. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) została opublikowana nierzetelnie.

Link zamieszczony na stronie internetowej Urzędu odsyłający do pełnej treści ogłoszenia został zatytułowany: „*przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ulicy boczna Tarnowskiej*”. Po kliknięciu na link ukazywało się ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż pięciu różnych nieruchomości położonych w Rzeszowie rozpoczynając od nieruchomości przy ul. boczna Tarnowskiej, ul. Baczyńskiego oraz ul. Zimowej, kończąc na piątej pozycji, na której wymieniono nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej. Ulica boczna Tarnowskiej jest położona w obrębie nr 215, w północno – zachodniej części Rzeszowa, zaś ulica Modrzejewskiej leży w obrębie nr 208, w części południowo – wschodniej Rzeszowa.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli ograniczone możliwości techniczne publikacji ogłoszeń na stronie internetowej Urzędu nie są wystarczającym usprawiedliwieniem złej publikacji informacji o ogłoszeniu.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że żaden z odpowiedzialnych za sprawę sprzedaży spornych działek pracowników BGM i Urzędu nie sprawdził poprawności ogłoszenia na stronie internetowej i nie spowodował jego zmiany.

Umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego zawarto w dniu 29 kwietnia 2009 r. Po powzięciu wiedzy na ten temat przez właściciela sąsiedniej nieruchomości nastąpiła dalsza eskalacja sporu między zwaśnionymi stronami.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli nie można uznać, że przedmiotowa sprawa toczyła się w Biurze Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta dopiero po złożeniu wniosku Pana [...] ¹⁸ z dnia 20 września 2008 r. Jak przedstawiono w niniejszej kontroli początki sprawy związanej z zamiarem zakupu przedmiotowych nieruchomości sięgają początku 2002 r. Pracownicy BGM doskonale więc zapoznani byli z sytuacją faktyczną związaną z konfliktem właścicieli sąsiednich nieruchomości. Byli czynnie zaangażowani w sprawy związane z zagospodarowaniem spornych nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że działania pracowników BGM i Urzędu nie były obiektywne, a pozycja Pana [...] ¹⁹ była uprzywilejowana. Pracownicy Urzędu w okresie 2004 – 2007 nie podejmowali skutecznych działań zmierzających w celu doprowadzenia do

¹⁸ j.w.

¹⁹ j.w.

usunięcia Pana [...] ²⁰ z zajmowanych przez niego bezumownie działek nr 1438/21 i 1438/22, pomimo, że posiadali wiedzę na temat wieloletniego, bezprawnego użytkowania tych działek. Kulminacją niewłaściwego postępowania pracowników Urzędu była zgoda na sprzedaż nieruchomości na wniosek Pana ²¹ i pisemne powiadomienie tylko tego wnioskodawcy o mającym się odbyć przetargu. Pan [...] ²² jako jedyny z zainteresowanych został poinformowany o zamiarze sprzedaży spornych nieruchomości zarówno podczas przetargu w 2005, jak i w 2008 r. (pisma z dnia 5 stycznia 2005 r. i 24 października 2008 r.). Jak wykazano powyżej, dotarcie przez innych zainteresowanych do ogłoszenia o przetargu z winy pracowników Urzędu było bardzo utrudnione. Ponadto osoby te zostały w dniu 22 czerwca 2006 r. powiadomione, że Miasto odstępuje od sprzedaży tych nieruchomości i nikt nie powiadomił ich o zmianie stanowiska w tej sprawie.

Na podstawie 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 zawartych w tym wystąpieniu.

Najwyższa Izba Kontroli oczekuje od Pana Prezydenta, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania w/w informacji liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały.

²⁰ j.w.

²¹ j.w.

²² j.w.