



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia października 2010 r.

**Pan
Stanisław Garbacz
Burmistrz Gminy i Miasta
w Ulanowie**

S/10/003
LRZ-4112-02-01/2010

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 Gminy i Miasta w Ulanowie kontrolę gospodarowania mieniem przez Burmistrza Gminy i Miasta Ulanowa w okresie 2008- 2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 28 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, ocenia gospodarowania mieniem przez Burmistrza Gminy i Miasta Ulanowa.

W kontroli ustalono, że w latach 2008 - 2010 dokonano sprzedaży 32 nieruchomości gruntowych za łączną wartość 599.122,34 zł, tj. o 11,1% powyżej wartości wycenionej w operatach szacunkowych (539.341 zł) sporządzonych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Wartość sprzedanych nieruchomości wzrosła z 91.782,36 zł w 2008 r. do 239.996,02 zł w 2009 r. i do 267.343,96 zł w 2010 r. W okresie objętym kontrolą dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych; w 2008 r. za 87.100 zł, zaś w 2009 r. za 87.910,40 zł. Łączna powierzchnia nieruchomości sprzedanych w okresie

objętym kontrolą stanowiła 4 ha 48 arów i 41 m², z czego nieruchomości gruntowych 3 ha 43 ary i 11m², zaś nieruchomości gruntowych zabudowanych 1 ha 5 arów i 30 m².

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia dokonane w latach 2008- 2010 transakcje sprzedaży nieruchomości. Wszystkie wystawione do sprzedaży nieruchomości objęte zostały operatami szacunkowymi, sporządzonymi przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaży nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). W każdym przypadku sprzedaży dokonano na podstawie upoważnienia wydanego w formie uchwał Rady Gminy i Miasta Ulanowa, oferty sprzedaży były publikowane w wymaganym terminie i formie, głównie w wydawnictwach prasowych, na tablicy ogłoszeń Urzędzie i na terenie Gminy, a także na stronie internetowej.

Nie było przypadku sprzedaży nieruchomości poniżej wartości wycenionej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zastosowany tryb sprzedaży nieruchomości odpowiadał wskazaniom zawartym w uchwałach Rady Gminy i Miasta Ulanowa o upoważnieniu do sprzedaży nieruchomości.

Na łączną liczbę 32 sprzedanych nieruchomości, 21 nieruchomości sprzedano w wyniku publicznego przetargu nieograniczonego, natomiast 12 - bez przetargu. Wartość nieruchomości sprzedanych bez przetargu kształtowała się od 353,80 zł (290 zł wg wyceny rzeczoznawcy) do 13.908 zł (12.400 zł wg wyceny rzeczoznawcy).

Uzyskana łączna wartość 12 nieruchomości sprzedanych bez przetargu wyniosła 63.048,02 zł, tj. o 11.207,2 zł więcej od wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. W kontroli ustalono, że ceny bezprzetargowej sprzedaży 12 nieruchomości były porównywalne z cenami pozostałych 21 nieruchomości, sprzedanych w wyniku przetargu.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli bezprzetargowa sprzedaż 12 nieruchomości wyczerpywała postanowienia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Ich zbyt wiązał się z poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości do nich przyległych, a także nie mogły być one zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

W kontroli ustalono, że Urząd realizował w latach 2008-2010 zadania inwestycyjne, których wartość wyniosła 12.491.599,21 zł, z czego wartość robót budowlanych ukształtowała się w wysokości 12.428.403,21 zł, zaś dokumentacji projektowej - 63.196 zł.

Objęta kontrolą próba 3 zamówień publicznych na roboty budowlane o łącznej wartości 3.662.494,88 zł, które dotyczyły zadań pn. „*Boisko ogólnodostępne dla dzieci i młodzieży Ulanowie- Etap I*“, „*Budowa kanalizacji sanitarnej z przyłączami domowymi*

przepompowniami ścieków w miejscowościach Kurzyna Mała, Kurzyna Średnia, Kurzyna Wielka, Dąbrówka- Ruda wraz z modernizacją oczyszczalni“, „Budowa kanalizacji sanitarnej przyłączami, przepompownią ścieków i przydomową oczyszczalnią ścieków w miejscowościach: Dąbrowica i Ulanów, ul. Wolaki“ wykazała, że zadania te zrealizowane zostały w terminie, zgodnie z dokumentacją projektową.

Przy zamawianiu powyższych zadań przestrzegano warunków i trybu określonych przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.). Zamówienia udzielane były w trybie przetargu nieograniczonego. Ogłoszenia o przetargu zostały właściwie opublikowane na tablicy ogłoszeń Urzędu, w biuletynie zamówień publicznych oraz na stronie internetowej Urzędu. Postępowania o udzielenie zamówień publicznych przeprowadzone zostały przez komisje przetargowe. Oferenci złożyli oświadczenia potwierdzone uwierzytelnionymi dokumentami o spełnieniu warunków przewidzianych w art. 22 *Prawa zamówień publicznych*, jak również spełnili wymagania dotyczące wadium. Do każdego przetargu sporządzono specyfikację istotnych warunków zamówienia („SIWZ“), przy czym roboty budowlane, stanowiące przedmiot zamówienia, opisano w formie przedmiaru robót. Kierując się warunkami zawartymi w SIWZ dokonano wyboru najkorzystniejszych ofert i zawarto umowy. Płatności z tytułu realizacji zamówień dokonywano terminowo, zgodnie z warunkami zawartych umów.

Nieprawidłowości stwierdzono natomiast przy realizacji wniosków pokontrolnych, które Najwyższa Izba Kontroli przekazała do realizacji przez Burmistrza, wystąpieniem pokontrolnym nr LRZ-41103-1-08 z dnia 5 listopada 2008 r. Odnosi się to do utrzymania na niezmiennym poziomie - wynoszącego $2,50 \text{ zł/m}^2$ - czynszu za wydzierżawienie 108 m^2 lokalu mieszkalnego oraz podwyższenia dopiero od 1 lutego 2010 r., i to zaledwie o 50 gr/m^2 , czynszu wynoszącego 1 zł/m^2 , za wynajem lokalu użytkowego o powierzchni $373,79 \text{ zł}$. Najwyższa Izba Kontroli w swym wystąpieniu wносиła o ustalenie stawek czynszu za wynajmowane lokale zgodnie z przepisami ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, wskazując poziom czynszu $6,70 \text{ zł/m}^2$, określony w operacie biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Stosowany poziom czynszów za wynajem tych lokali w ocenie Najwyższej Izby Kontroli jest stanowczo za niski, wręcz symboliczny, nawet przy uwzględnieniu społecznego zapotrzebowania na prowadzone w lokalach procedury lekarskie oraz poniesionych przez dzierżawcę $108.893,54 \text{ zł}$ kosztów prac remontowych w dzierżawionym budynku. Czynsze te znacznie odbiegają od czynszu $6,70 \text{ zł/m}^2$, wskazanego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Łączne dochody z dzierżawy w 2010 r. lokalu użytkowego i mieszkalnego wg

stosowanych stawek czynszu wyniosą 7.835,75 zł, zaś wg stawki ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego 38.728,68 zł. Różnica stanowi 30.892,93 zł, tj. 394,3% dochodu ze stosowanych stawek czynszu. Z uwagi na fakt, iż umowa dzierżawy tych lokali została zawarta na okres 20 lat, to przy stosowaniu obecnego poziomu czynszu dochody Gminy ulegną zmniejszeniu aż o 617.858,60 zł.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli jest to fakt wskazujący niegospodarność przy wykorzystywaniu obiektu stanowiącego publiczny zasób majątkowy. Prowadzona w dzierżawionych lokalach działalność nie zalicza się do działalności *non profit*. Jest działalnością ze wszech miar dochodową, na co wskazuje chociażby społeczne zapotrzebowanie na świadczone procedury lekarskie.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK wnosi o ustalenie stawek czynszu za wydzierżawiony lokal mieszkalny i użytkowy, z zachowaniem właściwie pojętego interesu publicznego na poziomie cen rynkowych.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

Najwyższa Izba Kontroli oczekuje od Pana Burmistrza, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia tych działań. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania tej informacji liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.