



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia sierpnia 2009 r.

**Pan
Piotr Świderski
Wójt Gminy Wałcz**

LSZ-410-07-02/2009
P/09/171

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę Urzędu Gminy w Wałczu, zwanego dalej „Urzędem”, w zakresie zbywania nieruchomości Gminy Wałcz w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Urząd posiadał od 2000 r. uchwalone przez Radę² „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wałcz”, w którym zaznaczono tereny niezbędne dla realizacji ponad lokalnych inwestycji celu publicznego, w tym pod projektowaną drogą krajową nr 10.

Urząd prowadził, wymagany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym³, rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „mpzp”) oraz wniosków o ich sporządzenie dostępny w BIP Urzędu. Na dzień 31.12.2004 r. uchwalone i obowiązujące mpzp obejmowały tereny o powierzchni 25,63 ha. W okresie badanym nie wpłynęły do Urzędu wnioski o sporządzenie mpzp i Rada nie podejmowała uchwał w sprawie mpzp, w tym dla terenów, na których zbywane były nieruchomości.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² uchwała Rady Nr XXII/26/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wałcz.

³ Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.

2. Urząd prowadził ewidencję nieruchomości gminnych, która spełniała wymogi art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴, zwanej dalej „uogn”. Nie posiadał natomiast planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, na lata 2005-2008 i następne, wbrew wymogom przepisu art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 uogn.

3. Wartość początkowa nieruchomości gminnych zapisana w ewidencji księgowej wzrosła z 1.303 tys. zł na początek 2005 r. do 1.534 tys. zł na końcu 2008 r. Dochody ze zbycia i odpłatnego udostępnienia nieruchomości gminnych ogółem wynosiły 3.929,3 tys. zł, w tym ze sprzedaży 3.877,9 tys. zł. W trybie przetargowym (ustnym) sprzedano 56 nieruchomości o wartości 1.996.490 zł (netto), 14 w trybie bezprzetargowym (478.526 zł), 1 w drodze rokowań (21.000 zł) i 1 zamieniono.

Rada ustaliła zasady zbywania, nabywania oraz udostępniania nieruchomości znajdujących w zasobie gminnym uchwałą nr XXVII/129/04 z dnia 30 listopada 2004 r.⁵, zwanej dalej „uchwałą Rady z 2004 r.” oraz nieruchomości rolnych uchwałami z lat 2005-2007⁶.

Badania szczegółowe obrotu 65 nieruchomościami gminnymi z 72 dokonanych w latach 2005-2008 (56 w przetargu ustnym, 1 po rokowaniach, 7 bezprzetargowo i 1 zamiany) wykazały, że zachowane były obowiązujące procedury i wymogi określone w przepisach uogn, a przy sprzedaży 40 nieruchomości zachowano też wymogi prawa lokalnego, gdyż stwierdzono m. in., że

- sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenia zgodnie z wymogami art. 35 uogn,
- wartość zbywanych nieruchomości ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, którzy spełniali wymogi art. 7 uogn,
- przetargi na sprzedaż nieruchomości gminnych ogłaszano i przeprowadzano zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Rady Ministrów⁷,
- sprzedaż następowała z zachowaniem zasad określonych w uchwale Rady z 2004 r.

4. NIK jako działanie nielegalne ocenia sprzedaż 25 nieruchomości, które odbyło się z naruszeniem zasad i warunków określonych w uchwale Rady z 2004 r., w tym:

- 5 nieruchomości o wartościach wg operatów szacunkowych: 36.472 zł, 40.878 zł, 50.053 zł, 65.428 zł i 105.234 zł sprzedano (w lipcu i październiku 2007 r.) w przetargu ustnym za łączną kwotę 344.140 zł na podstawie zarządzenia Wójta nr 17/7 z dnia 10.04.2007 r. Sprzedaży dokonano niezgodnie z przepisem § 1 pkt 6 uchwały Rady z 2004 r., który wymagał zgody Rady w formie uchwały przy sprzedaży dla nieruchomości wycenionych powyżej 30 tys. zł. Rada

⁴ Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁵ Nr XXVII/129/04 z dnia 30 listopada 2004 r. w sprawie zasad zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości stanowiących mienie komunalne Gminy Wałcz

⁶ Nr XXXVIII/188/05 z dnia 25 października 2005 r., XXXXI/216/06 z dnia 24 stycznia 2006 r., LI/259/06 z dnia 26 października 2006 r., VI/31/07 z dnia 27 marca 2007 r., XVII/96/07 z dnia 28 grudnia 2007 r.

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2108 ze zm.)

podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie ww. nieruchomości w dniu 30.10.2007 r., tj. już po zawarciu aktów notarialnych (17.08.2007 r. i 12.10.2007 r.),

- 2 nieruchomości zabudowane lokalami użytkowymi wycenione na kwotę 112.292,64 zł i 125.875,64 zł sprzedano (w styczniu 2007 r. i grudniu 2008 r.) w trybie bezprzetargowym za 238.168 zł na podstawie uchwał Zarządu Gminy Nr 33/02 z dnia 23.05.2002 r. i Nr 59/01 z dnia 10.10.2001 r. Sprzedaży dokonano niezgodnie z przepisem § 1 pkt 6 uchwały Rady z 2004 r., który wymagał zgody Rady w formie uchwały dla nieruchomości wycenionych powyżej 30 tys. zł.
- 18 nieruchomości z terenów nie objętych mpzp sprzedano w przetargu ustnym (3 w 2005 r., 6 w 2006 r., 7 w 2007 r. i 2 w 2008 r.) za łączną kwotę 536.370 zł na podstawie zarządzeń Wójta. Sprzedaży dokonano niezgodnie z § 1 pkt 1 uchwały Rady z 2004 r., który dopuszczał na podstawie zarządzenia Wójta sprzedaż nieruchomości tylko z terenów objętych obowiązującym mpzp.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Opracowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, o jakim mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 uogn.*
2. *Zbywanie nieruchomości gminnych z zachowaniem warunków i zasad określonych w uchwałach Rady.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Wójta – w terminie miesięcznym od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego - informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

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