



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA WE WROCŁAWIU

LWR.410.30.2.2024

**Pan
Roman Szelemej
Prezydent Miasta Wałbrzycha**

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Plac Magistracki 1
58-300 Wałbrzych

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.124.2025 Zespołu Orzekającego Komisji
Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z 28 lipca 2025 r.

P/24/073 – „Zbywanie i udostępnianie nieruchomości gruntowych przez gminy miejskie”

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Wałbrzychu ¹ , Plac Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Roman Szelemej, Prezydent Miasta Wałbrzycha ² , od 11 sierpnia 2011 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Zbywanie nieruchomości gruntowych. 2. Udostępnianie nieruchomości gruntowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2025 do dnia zakończenia czynności kontrolnych ³ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	1. Mariusz Orawczak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/181/2024 z 3 grudnia 2024 r. 2. Piotr Kociolek, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/180/2024 z 3 grudnia 2024 r. 3. Rafał Wojtko, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/8/2024 z 7 stycznia 2025 r.

(akta kontroli: tom I, str. 1-6)

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Prezydent.

³ 16 kwietnia 2025 r.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Urzędu w zakresie realizacji zadań dotyczących zbywania i udostępniania nieruchomości gruntowych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Nie sporządzono planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości obejmującego rok 2019, a plany na lata 2020-2022 i 2023-2025 zostały przyjęte z opóźnieniem, co w praktyce skutkowało ich brakiem od 1 stycznia do 22 listopada 2020 r. i od 1 stycznia do 27 lipca 2023 r. Powyższe plany sporządzone zostały w sposób nierzetelny, gdyż nie zawierały wszystkich wymaganych elementów, tj. danych, celów lub zestawienia konkretnie wskazanych nieruchomości zasobu Gminy Wałbrzych w zakresie ich przeznaczenia do zbycia lub udostępnienia. Ponadto plan na lata 2020-2022 nie zawierał prognozy nabywania nieruchomości do zasobu, a plan na lata 2023-2025 nie obejmował zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Tym samym nie dochowano wymogów art. 23 ust. 1db oraz 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. W konsekwencji plany te nie spełniały swojej roli dokumentu strategicznego dla działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi. Ewidencja nieruchomości gruntowych prowadzona była prawidłowo.

W Urzędzie wprowadzono wewnętrzne procedury dotyczące zbywania nieruchomości. Nie podjęto jednak działań zmierzających do usunięcia lub zmiany zapisów uchwały nr XXXIV/138/2004 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 29 grudnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu⁷, niezgodnych z ugn, ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁸ lub zawierających powtórzenia zapisów ustawowych.

W badanych sprawach rzetelnie ustalano ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży i udostępnienia, a także wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Przeważnie prawidłowo prowadzono postępowania w celu zbycia nieruchomości, a w związanym z tym umowach w należyty sposób zabezpieczono interesy gminy i Skarbu Państwa⁹. Tym niemniej w dwóch przypadkach przed zbyciem nieruchomości nie sporządzono i nie opublikowano wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 ugn. Ponadto w jednym przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej, doszło do zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn), pomimo braku przesłanek do zastosowania tego trybu sprzedaży.

Postępowania w sprawie udostępnienia nieruchomości gruntowych prowadzone były w większości w sposób prawidłowy i zgodny z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi. Jednakże analiza 15 wybranych umów dzierżawy oraz najmu nieruchomości wykazała nieprawidłowości polegające na: [1] nieopublikowaniu w jednym przypadku wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, co było niezgodne z art. 35 ust. 1b ugn, [2] nieuwzględnieniu w siedmiu umowach opisu nieruchomości, terminu wnoszenia opłat oraz zasad aktualizacji opłat, czym naruszono art. 35 ust. 2 ugn. W większości przypadków stosowano bezprzetargowy tryb udostępnienia nieruchomości, jednakże znajdowało to swoje uzasadnienie w przepisach prawa.

Niezależnie od powyższego Urząd był w okresie objętym kontrolą organizacyjnie przygotowany do realizacji zadań w obszarze zbywania i udostępniania

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszej kontroli zastosowano ocenę ogólną w formie opisowej.

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm. Dalej: ugn.

⁷ Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. Nr 25 poz. 558, ze zm. Dalej: uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm. Dalej: ustawa o samorządzie gminnym.

⁹ Dalej także: SP.

nieruchomości gruntowych. Podejmowane w tym zakresie działania Prezydenta oraz podległych mu pracowników były co do zasady zgodne z przyjętymi, wewnętrznymi regulacjami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Opis stanu
faktycznego

1. Zbywanie nieruchomości gruntowych

1.1. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu, którego kolejne wersje obowiązujące w okresie objętym kontrolą zostały nadane odpowiednimi zarządzeniami¹⁰ Prezydenta, zadania związane z:

- opracowywaniem planu wykorzystania zasobu nieruchomości, ewidencjonowaniem nieruchomości, organizacją postępowań dotyczących zbywania nieruchomości gruntowych i zawieraniem umów w tym zakresie (z wyjątkiem wnoszenia nieruchomości w formie aportów), a także kontrolowaniem sposobu wykorzystania zbywanych nieruchomości zajmował się Referat Gospodarowania Nieruchomościami (w zakresie gminnego zasobu nieruchomości) oraz Referat Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa (w zakresie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa), umiejscowione w strukturze organizacyjnej Urzędu do dnia 8 listopada 2020 r. w Biurze Infrastruktury i Nieruchomości, natomiast od dnia 9 listopada 2020 r. w Biurze Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego; wnoszeniem aportów do spółek zajmowało się Biuro Zarządzania Strategicznego, Nadzoru Właścicielskiego, Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego;
- egzekwowaniem należności i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów zbycia nieruchomości gruntowych zajmowało się: Biuro Dochodów Niepodatkowych (egzekwowanie należności niepodatkowych), Biuro Rozliczeń Podatku VAT, Rejestracji Umów (wystawianie faktur VAT), Biuro Wymiaru Podatków i Opłat Lokalnych (naliczanie podatku od nieruchomości), Biuro Księgowości Podatkowej (księgowanie podatków od nieruchomości).

Zakres obowiązków, uprawnień, odpowiedzialności i podległości każdego pracownika ww. komórek organizacyjnych Urzędu określono w formie pisemnej, w sposób przejrzysty i spójny.

(akta kontroli: tom I, str. 11-12, 17-71, 629-647)

1.2. Wojewoda Dolnośląski przeprowadził w Urzędzie, w okresie od 25 do 31 lipca 2019 r., kontrolę problemową w trybie zwykłym realizacji wybranych zadań zleconych administracji rządowej z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Zakres zagadnień będących przedmiotem kontroli obejmował m.in. zbywanie nieruchomości (w trybie przetargowym i bezprzetargowym) – kontrolą objęto 50% dokonanych w latach 2016-2019 transakcji sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. W wystąpieniu pokontrolnym z ww. kontroli¹¹ nie wnoszono uwag dotyczących zbycia nieruchomości – w skontrolowanych sprawach nie stwierdzono uchybień proceduralnych.

(akta kontroli: tom I, str. 72-107)

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu przeprowadziła, w okresie od 5 października do 16 grudnia 2022 r., kontrolę kompleksową gospodarki finansowej Miasta Wałbrzycha. Zakres zagadnień będących przedmiotem kontroli obejmował

¹⁰ Zarządzenia nr: 827/2018, 614/2020, 497/2023 oraz 327/2024 odpowiednio z: 28 listopada 2018 r., 9 listopada 2020 r., 23 czerwca 2023 r. oraz 23 kwietnia 2024 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

¹¹ Wystąpienie pokontrolne z 6 grudnia 2019 r. (znak: NRS-OR.431.5.2019.PJ).

m.in. gospodarowanie nieruchomościami – kontrolą objęto dokonane w latach 2019-2021 transakcje sprzedaży 10 nieruchomości (pięciu lokali mieszkalnych, dwóch lokali użytkowych i trzech nieruchomości gruntowych niezabudowanych) w drodze przetargu oraz siedmiu nieruchomości (sześciu lokali mieszkalnych i jednej nieruchomości gruntowej niezabudowanej) w drodze bezprzetargowej, stanowiących własność Miasta Wałbrzycha. Skontrolowano także sprzedaż czterech lokali mieszkalnych (trzech w drodze bezprzetargowej oraz jeden - w formie przetargu) z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku sprzedaży wszystkich nieruchomości w drodze przetargu, stanowiących własność Miasta Wałbrzycha, stwierdzono¹², że nie udokumentowano czynności mających na celu sprawdzenie, czy członkowie komisji przetargowej nie pozostawali z uczestnikami przetargów w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych członków, o czym stanowi § 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości¹³. Prezydent, w informacji¹⁴ dotyczącej sposobu wykonania wniosków pokontrolnych, poinformował Prezes Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu, że podjął czynności zmierzające do zmiany regulaminu przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha w zakresie m.in. treści oświadczeń składanych przez uczestników przetargu zawierających klauzulę, że uczestnik przetargu nie pozostaje z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, celem wykluczenia wątpliwości co do bezstronności członków komisji przetargowej.

(akta kontroli: tom I, str. 108-141)

1.3. Osiągnięte przez Miasto Wałbrzych dochody ze zbycia nieruchomości gruntowych w latach 2019-2024 wyniosły łącznie 66 183 tys. zł, z czego:

- w 2019 r. – 7524 tys. zł (31,3% planu na ten rok w zakresie dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Wałbrzych);
- w 2020 r. – 5564 tys. zł¹⁵ (26,4% planu dochodów);
- w 2021 r. – 18 425 tys. zł (55,2% planu dochodów);
- w 2022 r. – 15 512 tys. zł (54,4% planu dochodów);
- w 2023 r. – 10 311 tys. zł (29,0% planu dochodów);
- w 2024 r. – 8847 tys. zł¹⁶ (35,5% planu dochodów).

Jak wyjaśniła kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego Urzędu, planowano dochody ze sprzedaży nieruchomości na podstawie gromadzonej w poszczególnych latach dokumentacji niezbędnej do przygotowania i przeprowadzenia przetargów, ilości wniosków osób zainteresowanych nabywaniem nieruchomości w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania posiadanej już nieruchomości sąsiedniej oraz ilości roszczeń wspólnot mieszkaniowych składanych w trybie art. 209a ugn. Znaczna część zorganizowanych przetargów i rokowań na sprzedaż nieruchomości zakończyła się wynikiem negatywnym (z 503 przetargów i 12 rokowań na sprzedaż nieruchomości, zorganizowanych w latach 2019-2024, w 240 przypadkach wyłoniono nabywcę nieruchomości). Ponadto część osób wnioskujących o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym z różnych powodów rezygnowała z ich nabycia.

(akta kontroli: tom I, str. 408, 469-470)

¹² Wystąpienie pokontrolne z 9 stycznia 2023 r. (znak: WK.WR.40.5.2022.341).

¹³ Dz. U. z 2021 r., poz. 2213. Dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.

¹⁴ Pismo z 1 lutego 2023 r. (znak: BO.1710.9.2021).

¹⁵ Z czego 5297 tys. zł osiągnięto z tytułu sprzedaży, a 267 tys. zł z tytułu przeniesienia własności w trybie art. 131 ugn.

¹⁶ Z czego 8846 tys. zł osiągnięto z tytułu sprzedaży, a 1 tys. zł z tytułu zamiany na podstawie art. 15 ugn.

1.4. W latach objętych kontrolą z gminnego zasobu nieruchomości zbytych zostało:

- w 2019 r. – 44 nieruchomości, z tego: [a] 41 w ramach sprzedaży, z czego 22 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, 18 w trybie bezprzetargowym (jedna na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 ugn, 16 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i jedna na podstawie art. 209a ugn) i jedna w ramach rokowań po drugim przetargu, [b] trzy w ramach wniesienia aportem;
- w 2020 r. – 64 nieruchomości, z tego: [a] 61 w ramach sprzedaży, z czego 12 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, jedna w trybie przetargu ustnego ograniczonego i 13 w trybie bezprzetargowym (jedna na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 ugn, 39 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i osiem na podstawie art. 209a ugn), [b] dwie w ramach zamiany, [c] jedna w ramach odszkodowania na podstawie art. 131 ugn;
- w 2021 r. – 31 nieruchomości, z tego: [a] 30 w ramach sprzedaży, z czego 16 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, dwie w trybie przetargu ustnego ograniczonego i 12 w trybie bezprzetargowym (10 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i dwie na podstawie art. 209a ugn), [b] jedna w ramach wniesienia aportem;
- w 2022 r. – 49 nieruchomości w ramach sprzedaży, z czego: 17 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, dwie w trybie przetargu ustnego ograniczonego i 30 w trybie bezprzetargowym (27 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i trzy na podstawie art. 209a ugn);
- w 2023 r. – 43 nieruchomości w ramach sprzedaży, z czego: 23 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 20 w trybie bezprzetargowym (16 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i cztery na podstawie art. 209a ugn);
- w 2024 r. – 53 nieruchomości, z tego: [a] 50 w ramach sprzedaży, z czego 11 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 39 w trybie bezprzetargowym (dwie na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 ugn, 33 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn i cztery na podstawie art. 209a ugn), [b] dwie w ramach wniesienia aportem, [c] jedna w ramach zamiany.

(akta kontroli: tom I, str. 409-410)

1.5. W latach 2019-2025 w Gminie Wałbrzych obowiązywały dwa plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości¹⁷, o których mowa w art. 25 ust. 2 ugn¹⁸, tj. plan na lata 2020-2022 (przyjęty 23 listopada 2020 r.¹⁹) i plan na lata 2023-2025 (przyjęty 28 lipca 2023 r.²⁰). Nie zapewniono tym samym posiadania aktualnego planu wykorzystania zasobu gminnego w całym okresie objętym kontrolą, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Prezydent sporządził ponadto plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa²¹, o których mowa w art. 23 ust. 1da ugn (plan na lata 2022-2024 i plan na lata 2025-2027), oraz terminowo²² przedłożył je Wojewodzie Dolnośląskiemu do zatwierdzenia. Plan na lata 2022-2024 nie był zatwierdzany, natomiast plan na lata 2025-2027 został zatwierdzony 23 grudnia 2024 r.²³.

Zarówno plany wykorzystania zasobu gminnego, jak i plany wykorzystania zasobu SP, co do zasady, zawierały elementy określone odpowiednio w art. 25 ust. 2a ugn oraz w art. 23 ust. 1db ugn. Niemniej: [1] w planie wykorzystania zasobu gminnego

¹⁷ Dalej: plan wykorzystania zasobu gminnego.

¹⁸ Obejmowały one także zasób powiatowy, o którym mowa w art. 25a ugn.

¹⁹ Zarządzeniem Prezydenta nr 655/2020 z 23 listopada 2020 r.

²⁰ Zarządzeniem Prezydenta nr 580/2023 z 28 lipca 2023 r.

²¹ Dalej: plan wykorzystania zasobu SP.

²² Plan na lata 2022-2024 przedłożono w terminie określonym w art. 5 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561), tj. sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy, a plan na lata 2025-2027 w terminie określonym w art. 23 ust. 1da ugn, tj. najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu.

²³ Zarządzeniem nr 733 Wojewody Dolnośląskiego z 23 grudnia 2024 r.

na lata 2020-2022 nie zawarto prognozy nabywania nieruchomości do zasobu, [2] w planie wykorzystania zasobu gminnego na lata 2023-2025 nie zawarto zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, natomiast [3] w planach wykorzystania zasobu SP nie wskazano sposobu zagospodarowania nieruchomości ujętych w zestawieniach nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Powyższe zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Ponadto, programy zagospodarowania nieruchomości zasobu, stanowiące element planów wykorzystania zasobu gminnego²⁴, nie zawierały żadnych danych, celów lub planów w odniesieniu do posiadających określone parametry identyfikujące nieruchomości zasobu gminnego w zakresie ich przeznaczenia do zbycia lub udostępniania, co również opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W programach zagospodarowania nieruchomości zasobu, stanowiących element planów wykorzystania zasobu SP²⁵, wskazano: [1] w planie na lata 2022-2024 – 19 nieruchomości przeznaczonych do zbycia i jedną nieruchomość przeznaczoną do przekazania na rzecz Gminy Wałbrzych w drodze darowizny, natomiast [2] w planie na lata 2025-2027 – 15 nieruchomości przeznaczonych do zbycia i jedną nieruchomość przeznaczoną do przekazania na rzecz Gminy Wałbrzych w ramach darowizny.

Zgodnie ze sprawozdaniem z realizacji planu wykorzystania zasobu SP na lata 2022-2024, stanowiącym element planu wykorzystania zasobu SP na lata 2025-2027, dokonano zbycia²⁶ pięciu nieruchomości wskazanych w programie zagospodarowania nieruchomości zasobu, natomiast trzynaście nieruchomości zostało przeznaczonych do zbycia w planie wykorzystania zasobu SP na lata 2025-2027. Przyczynami braku zbycia wskazanych nieruchomości były m.in. trwające postępowania egzekucyjno-komornicze o wydanie nieruchomości, postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu bezumownego użytkownika i postępowania sądowe o zasiedzenie nieruchomości.

Jak wyjaśnił Prezydent, plany wykorzystania zasobu gminnego były analizowane i monitorowane na bieżąco np. przy sporządzaniu wykonania budżetu miasta w poszczególnych latach w zakresie wpływów osiąganych ze sprzedaży i udostępniania nieruchomości oraz z wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste i przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Natomiast plany wykorzystania zasobu SP były analizowane i monitorowane w związku z koniecznością przekazywania Wojewodzie Dolnośląskiemu rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa²⁷. Według wyjaśnień Prezydenta nie dokonywano, w związku z prowadzonymi analizami, zmian planów wykorzystania zasobu gminnego i planów wykorzystania zasobu SP, jednak wnioski wynikające z tych analiz były uwzględniane w kolejnych przedmiotowych planach.

(akta kontroli: tom I, str. 142-407, 411-468)

1.6. W okresie objętym kontrolą zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzych zostały określone w uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiana lub najmu, podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Uchwała ta upoważniała Prezydenta do dokonywania samodzielnie, bez uzyskania zgody Rady Miejskiej Wałbrzycha, czynności prawnych polegających m.in. na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzycha z wyjątkiem czynności prawnych polegających na: dokonaniu darowizny nieruchomości, sprzedaży nieruchomości za

²⁴ Zgodnie z art. 25 ust. 2a pkt 3 ugn.

²⁵ Zgodnie z art. 23 ust. 1db pkt 4 ugn.

²⁶ Według stanu na 30 czerwca 2024 r.

²⁷ O których mowa w art. 23 ust. 1a ugn.

cenę obniżoną, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty, zbywaniu nieruchomości gruntowych na cele inwestycji uciążliwych dla środowiska. Uchwała określała także, zgodnie z art. 37 ust. 3 ugn, przypadki, kiedy Prezydent może zbyć wolne nieruchomości stanowiące własność Miasta Wałbrzyska w trybie bezprzetargowym. Uchwała nie ograniczała zadań w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, o których mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz reprezentacji w sprawach gospodarowania nieruchomościami, o której mowa w art. 11 ust. 1 ugn. Rada Miejska Wałbrzyska w ww. uchwale wyraziła zgodę na udzielanie przez Prezydenta bonifikaty do 99% od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn, jeśli jest ona sprzedawana na cele i na rzecz osób wymienionych w art. 68 ust. 1 ugn. Uchwała ta zawierała jednak zapisy niezgodne z ugn i ustawą o samorządzie gminnym oraz powtórzenia zapisów ustawowych, przy czym w Urzędzie nie podjęto działań zmierzających do usunięcia lub zmiany tych zapisów, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom I, str. 471-477)

1.7. W Urzędzie wprowadzono wewnętrzne procedury dotyczące zbywania nieruchomości, tj. „Regulamin przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzyska” oraz „Regulamin rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzyska”, których kolejne wersje obowiązujące w okresie objętym kontrolą zostały określone i zatwierdzone odpowiednimi zarządzeniami²⁸ Prezydenta. Zapisy tych regulaminów były zgodne z przepisami ugn i rozporządzenia w sprawie przetargów.

(akta kontroli: tom I, str. 551-611)

1.8. Ewidencjonowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego i nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste prowadzono w Urzędzie w formie elektronicznej za pomocą oprogramowania aplikacyjnego TurboEWID. Moduł tego oprogramowania obsługiwany w Biurze Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego w celu ewidencji mienia gminnego oraz Skarbu Państwa zintegrowany był z modułem obsługującym ewidencję gruntów i budynków (EGiB). W ewidencji ujęte były wymagane przepisami informacje o nieruchomościach, określone w art. 23 ust. 1c ugn. Z prowadzonej ewidencji mienia gminnego oraz Skarbu Państwa nieruchomości zbyte były na bieżąco wykreślane.

(akta kontroli: tom I, str. 648-674)

1.9. W okresie objętym kontrolą obowiązująca uchwała Rady Miejskiej Wałbrzyska w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiana lub najmu, nie wprowadziła obowiązku, przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia, przeprowadzenia analizy zasadności (opłacalności lub korzyści) z jej zbycia. W związku z powyższym, komórka merytoryczna Urzędu odpowiadająca za sprawy związane ze zbywaniem nieruchomości gruntowych nie będąc do tego formalnie zobowiązana uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzyska, nie przeprowadzała takich analiz.

Badanie przeprowadzone na próbie 21 umów prowadzących do zbycia nieruchomości zawartych w latach 2019-2024 wykazało, że będące ich przedmiotem nieruchomości przeznaczone zostały do zbycia na podstawie:

²⁸ Zarządzenia nr: 41/2015, 576/2019 oraz 133/2023 odpowiednio z dnia 19 stycznia 2015 r., 5 sierpnia 2019 r. oraz 28 lutego 2023 r. w sprawie zatwierdzenia m.in.: regulaminu przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzyska, regulaminu rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzyska.

- inicjatywy Urzędu (cztery przypadki) i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałbrzychu (jeden przypadek);
- wniosków spółek komunalnych (z całościowym lub większościowym udziałem Gminy Wałbrzych), w tym: inWałbrzych Sp. z o.o. (pięć przypadków), Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu (dwa przypadki), Miejski Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. (jeden przypadek);
- wniosków instytucji publicznej - szkoły wyższej (jeden przypadek) oraz osób lub podmiotów prywatnych (siedem przypadków) zainteresowanych ich nabyciem.

Pomimo braku formalnie opracowanych analiz zasadności (opłacalności lub korzyści) ze zbycia nieruchomości, komórka właściwa merytorycznie do spraw zbywania nieruchomości, o której mowa w pkt 1.1, występowała z wnioskami do Biura Rewitalizacji i Planowania Przestrzennego Urzędu oraz Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu o wydanie odpowiednio: opinii urbanistyczno-architektonicznej na temat przedmiotowych nieruchomości i opinii o możliwości zbycia nieruchomości, której wniosek dotyczył.

(akta kontroli: tom I, str. 471-477; tom II, str. 30-68, 114-116, 138-149, 182-186, 228-234, 281-299, 334-341, 387-399, 438-448, 475-496, 545-549, 583-594, 632, 642-651, 671-674; tom III, str. 1-10, 122-131, 168-172, 177-181, 211-212, 120-127, 319-345, 354-360, 401-421, 471-476, 558-559)

1.10. W badanej próbie 21 umów prowadzących do zbycia nieruchomości (14 umów zbycia nieruchomości stanowiących zasób gminny oraz siedem umów – nieruchomości Skarbu Państwa), cena nieruchomości przeznaczonych do zbycia została ustalona na podstawie jej wartości rynkowej, stosownie do art. 67 ust. 1 ugn. Każdorazowo opinia o wartość nieruchomości została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie w formie operatu szacunkowego, zgodnie z przepisami art. 150 ust. 1 i 5 oraz art. 156 ust. 1 ugn. Opinie te opracowane zostały na podstawie jednostkowych zleceń wyceny przedmiotowych nieruchomości, wystawianych w ramach umów ramowych, zawieranych corocznie w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pomiędzy Gminą Wałbrzych a rzeczoznawcami majątkowymi (działającymi w formie konsorcjum). Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie aktualności operatu szacunkowego, tj. okres wykorzystania nie przekraczał 12 miesięcy od daty jego sporządzenia bądź aktualizacji lub potwierdzenia jego aktualności, zgodnie z art. 156 ust. 3 ugn. Łączny koszt sporządzenia ww. wycen w 21 skontrolowanych sprawach wyniósł 26,5 tys. zł i został finalnie poniesiony przez Gminę Wałbrzych, tj. nie był rekompensowany np. w wartości ceny wywoławczej wyższej od tej wynikającej z operatu szacunkowego.

(akta kontroli: tom II, str. 27-29, 82-86, 108-112, 152-156, 187-192, 235-239, 301-306, 342-346, 400-405, 449-452, 499-503, 551-556, 595-599, 633-640, 675-679; tom III, str. 41-45, 136-141, 182-186, 228-232, 250, 361-367, 439-442, 484-488, 570-595)

1.11. W kontrolowanej próbie 14 spraw zbycia nieruchomości stanowiących zasób gminny nie było nieruchomości, która wymagała, zgodnie z art. 13 ust 4 ugn, zgody Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu na to zbycie. Odnośnie weryfikacji przez Urząd, czy zbywane nieruchomości, należące do zasobu gminnego, są objęte ochroną konserwatorską, Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego wyjaśniła, że przed zbyciem nieruchomości Biuro Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego uzyskuje opinie różnych komórek i jednostek, w tym opinię urbanistyczną, w której oprócz informacji o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania znajdują się informacje o ewentualnym wpisie opiniowanej nieruchomości do rejestru zabytków, wpisie do gminnej ewidencji zabytków oraz o obszarowych wpisach do rejestru zabytków.

W badanej próbie siedmiu umów zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w jednym przypadku (polegającym na darowiznie nieruchomości zabudowanej, dokonanej na rzecz Gminy Wałbrzych), nieruchomość ta była wpisana do rejestru zabytków²⁹. Stosownie do art. 13 ust 4 ugn uzyskano decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu³⁰, udzielającą pozwolenia Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Prezydenta, na przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości w formie darowizny na rzecz Gminy Wałbrzych. Zasadą w Urzędzie było, że w przypadku zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z kompletowaniem niezbędnej dokumentacji, przedkładanej jako załączniki do wniosku o wydanie zgody przez Wojewodę Dolnośląskiego na zbycie tej nieruchomości, występowano do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatury w Wałbrzychu o udzielenie informacji czy zbywana nieruchomość wpisana została indywidualną decyzją do rejestru zabytków, albo figuruje w wykazie zabytków.

(akta kontroli: tom III, str. 11-12, 110-116, 173, 213-214, 346-347, 422-423, 477;
tom IV, str. 256)

1.12. W kontrolowanej próbie 14 spraw zbycia nieruchomości stanowiących zasób gminny nie było nieruchomości, która wymagała opinii lub porozumień, o których mowa w art. 19 ust. 1 ugn. Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego wyjaśniła, że tylko niewielka część miasta Wałbrzyska sąsiadująca bezpośrednio z Uzdrowską Gminą Szczawno-Zdrój znajduje się w strefie obszaru górniczego wód leczniczych; natomiast sprawdzanie czy dana nieruchomość znajduje się na ww. obszarze jest weryfikowane na podstawie danych dostępnych na stronach Państwowego Instytutu Geologicznego – Rejestru Obszarów Górniczych. Weryfikacja pod kątem bezpośredniego sąsiedztwa zbywanej nieruchomości z terenami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa odbywa się na podstawie sporządzonego i na bieżąco aktualizowanego przez pracowników tutejszego Biura wykazu nieruchomości oddanych na ww. cel, dostępnego wszystkim pracownikom Biura.

W badanej próbie siedmiu umów prowadzących do zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w jednym przypadku polegającym na sprzedaży nieruchomości po przeprowadzonym przetargu ustnym nieograniczonym, nieruchomość ta graniczyła z dwiema działkami oddanymi w trwały zarząd Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu. Stosownie do art. 19 ust 1 pkt 3 ugn uzyskano porozumienie³¹ Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. W przypadku zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z kompletowaniem niezbędnej dokumentacji przedkładanej jako załączniki do wniosku o wydanie zgody przez Wojewodę Dolnośląskiego na zbycie tej nieruchomości, występowano do Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu oraz Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu, o udzielenie informacji czy przedmiotowa nieruchomość odpowiednio: położona jest na obszarze terenów górniczych oraz czy graniczy z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

(akta kontroli: tom III, str. 13-16, 117-121, 174-176, 216-219, 348-352, 424-430, 478-483;
tom IV, str. 256)

1.13. W 19 z 21 skontrolowanych spraw w sposób prawidłowy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do

²⁹ Nieruchomość przy ul. Zamkowej 2 w Wałbrzychu oznaczona w ewidencji gruntów obrębu 33 Podgórze, jako działka nr 6/7 stanowiąca fragment Parku Czettritzów, wpisana do rejestru zabytków decyzją nr 694/969/WŁ z 27 grudnia 1983 r., zabudowana budynkiem willi figurującej w rejestrze zabytków na podstawie decyzji nr 690/735/WŁ z 20 sierpnia 1979 r.

³⁰ Decyzja nr 1505/2018 z 23 listopada 2018 r.

³¹ Pismo z 17 lutego 2023 r. (znak: BA-WZN.2235.8.2023(3)/KI).

zbycia³². Wykazy zostały wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, na okres 21 dni, tj. w terminie ustawowym. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn³³. Wywieszenie dokumentowane było poprzez adnotacje dokonane na wykazach, zawierające daty dzienne określające pierwszy i ostatni dzień wywieszenia oraz podpis Prezydenta; publikacja ogłoszenia w prasie dokumentowana była dołączeniem do akt sprawy wycinków prasowych lub ich kopii wraz z dopiskiem dotyczącym tytułu prasowego, w którym publikacja nastąpiła, oraz terminu publikacji. Podana w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia cena wynikała z aktualnej wyceny określonej w operacie szacunkowym; podawano w wykazie ceny proponowane, tj. cenę wywoławczą w planowanym przetargu oraz cenę wyjściową w planowanych rokowaniach przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W wykazach zamieszczano informację dla osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zgodnie z przepisami art. 34 ust. 1 i 2 ugn, podając termin do złożenia przez nich stosownego wniosku.

W dwóch skontrolowanych sprawach, tj. wniesienia nieruchomości stanowiącej zasób gminny jako wkład niepieniężny (aport) do spółki komunalnej oraz darowizny nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dokonanej na rzecz Gminy Wałbrzych, nie sporządzono i tym samym nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Powyższe zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom II, str. 27-29, 89-92, 157-160, 195-196, 242-243, 309-310, 350-353, 408-409, 458-460, 505-506, 559-562, 605-608, 652-654, 682-683; tom III, str. 18, 188-191, 235-237, 371-375, 445-447, 491-495, 558-559)

1.14. Plan wykorzystania zasobu gminnego nie zawierał spisu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, będących własnością Gminy Wałbrzych. W stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa spis taki został opracowany w planie wykorzystania zasobu SP i obejmował nieruchomości ujęte w sporządzonych wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia³⁴.

(akta kontroli: tom I, str. 142-399)

1.15. W badanej próbie 21 umów prowadzących do zbycia nieruchomości, w 10 przypadkach przeprowadzono postępowanie w celu zbycia nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, przy czym w dziewięciu przypadkach przetargi doprowadziły do wyłonienia nowych nabywców nieruchomości, w jednym przypadku wybór nowego właściciela został dokonany w formie rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym. Stan prawny nieruchomości wprowadzonych do obrotu był uregulowany (właścicielem siedmiu nieruchomości była Gmina Wałbrzych, trzech – Skarb Państwa).

W ogłoszeniach o przetargach, zawarto informacje określone w § 13 rozporządzenia w sprawie przetargów. W przypadku organizowania kolejnych przetargów w ogłoszeniu podawano informację o terminie przeprowadzenia poprzedniego przetargu. Ww. ogłoszenia były wywieszane w siedzibie Urzędu, natomiast informacja o ich wywieszeniu podawano do publicznej wiadomości w prasie oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, zgodnie z art. 38 ust. 2 ugn. Przestrzegano obowiązku

³² W przypadku nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego, wykazy stanowiły załączniki do wydanych odpowiednio przez Prezydenta zarządzeń w sprawie przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży. Dla zbywanych nieruchomości należących do Skarbu Państwa, wykazy stanowiły załączniki do wydanych odpowiednio przez Wojewodę Dolnośląskiego zarządzeń w sprawie wyrażenia zgody Prezydentowi, wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej, na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

³³ Zamieszczone w prasie lokalnej ogłoszenia o wykazach nieruchomości zawierały informacje pozwalające na zidentyfikowanie nieruchomości będącej przedmiotem zamierzonego zbycia.

³⁴ Zagadnienie związane z planem wykorzystania zasobu gminnego opisane zostały również w punkcie 1.5. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

zamieszczania wyciągów z ogłoszeń o przetargu odpowiednio w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, wynikającego z § 6 ust. 4 i 5 rozporządzenia w sprawie przetargów. Cena wywoławcza w ogłoszeniu o przetargu została ustalona na podstawie jej wartości, zgodnie z art. 67 ust. 1 i 2 ugn. Ustalona w ogłoszeniach o przetargach odpowiednio wysokość wadium oraz wyznaczony termin jego wpłaty, odpowiadały wysokości i terminowi określonym w § 4 ust. 2 i 6 rozporządzenia w sprawie przetargów. Uczestnicy dopuszczeni do przetargów wpłacali wadium w wysokości oraz w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów wykonywała komisja przetargowa, w składzie czteroosobowym: przewodniczący³⁵ oraz trzech członków, wyznaczana każdorazowo do przetargu przez Prezydenta w formie stosownego zarządzenia. W zakresie powołania i liczebności komisji przestrzegano postanowień § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie przetargów.

Z przeprowadzonych przetargów na sprzedaż nieruchomości, w tym zakończonych wynikiem negatywnym, sporządzano protokoły, zgodnie z art. 28 ust. 3 ugn. W protokołach z przeprowadzonych przetargów, w wyniku których wyłoniono nabywcę nieruchomości, zawierano informacje określone w § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów. Przestrzegano obowiązku podawania do publicznej wiadomości informacji o wyniku przetargu, wynikającego z § 12 rozporządzenia w sprawie przetargów.

W ogłoszeniu o rokowaniach po drugim przetargu zawarto informacje określone w § 25 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów. Cena wywoławcza w rokowaniach ustalona została poniżej cen wywoławczych przetargów zakończonym wynikiem negatywnym³⁶. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach. Rokowania prowadziła komisja przetargowa, która przeprowadzała ostatni przetarg zakończonym wynikiem negatywnym. Z przeprowadzonych rokowań sporządzono protokół, zgodnie z § 29 ust. 3 rozporządzenia w sprawie przetargów, który stanowił podstawę do zawarcia umowy zbycia nieruchomości za najwyższą osiągniętą w rokowaniach cenę, tj. 71,2 tys. zł.

(akta kontroli: tom II, str. 27-29, 194-226, 241-279, 308-332, 356-386, 408-436, 521-544, 685-715; tom III str. 47-98, 234-305, 490-545, 559-565)

1.16. W badanej próbie 21 umów prowadzących do zbycia nieruchomości, w 11 przypadkach przeprowadzono postępowanie w celu zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

W jednym przypadku dokonano zbycia nieruchomości osobie prawnej, które prowadzi działalność naukową, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 ugn. Zbycie polegało na sprzedaży Uniwersytetowi Medycznemu we Wrocławiu nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Wałbrzychu przy al. Wyzwolenia 36, z przeznaczeniem na działalność statutową nabywcy – rozbudowę filii uniwersytetu w Wałbrzychu.

W dwóch przypadkach dokonano w formie darowizny zbycia nieruchomości, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 4 ugn. Były to darowizny na rzecz Gminy Wałbrzych dwóch nieruchomości zabudowanych należących do Skarbu Państwa, położonych w Wałbrzychu przy: (1) ul. Zamkowej 2, w pierwotnym celu utworzenia siedziby Urzędu Stanu Cywilnego (umowa darowizny z 11 października 2019 r.), zmienionym

³⁵ Zgodnie z § 8 ust. 3 „Regulaminu przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha”, przy równej liczbie głosów decydujący jest głos przewodniczącego.

³⁶ Wartość nieruchomości z operatu szacunkowego została określona na 178 tys. zł. Cena wywoławcza w pierwszym ustnym przetargu nieograniczonym – 180 tys. zł, drugim przetargu – 90 tys. zł. Cena wywoławcza w rokowaniach – 80 tys. zł.

na cel utworzenia dziennego domu pobytu osób starszych, utworzeniu klubu młodzieżowego oraz siedziby dla organizacji pozarządowych współpracujących z Gminą Wałbrzych, gdzie przedmiotowy obiekt będzie pełnił funkcję Miejskiego Centrum (aneks z 18 maja 2023 r. do umowy darowizny), oraz (2) ul. Granicznej 1, w celu realizacji zadań własnych Gminy Wałbrzych, tj. pomocy społecznej związanej z uruchomieniem ogrzewalni dla osób bezdomnych oraz magazynu żywności (umowa darowizny z 16 maja 2023 r.).

W jednym przypadku dokonano zbycia nieruchomości w drodze zamiany, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 4 ugn. Zamiana polegała na przeniesieniu praw własności nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul. Lubelskiej stanowiącej własność InWałbrzych Sp. z o.o., na prawa własności nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul. Reja, stanowiącej własność Gminy Wałbrzych (umowa zamiany z 11 czerwca 2024 r.). Zgodnie z operatami szacunkowymi wartość nieruchomości stanowiącej własność spółki wynosiła 78,0 tys. zł, a wartość nieruchomości gminnej – 78,7 tys. zł. Zamiana nastąpiła w trybie określonym w art. 15 ust. 1 ugn, tj. z dopłatą w wysokości 0,7 tys. zł przez spółkę na rzecz Gminy Wałbrzych.

W czterech przypadkach zbyto nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych – w myśl art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn. Zbycie polegało na: (1) sprzedaży osobie fizycznej nieruchomości niezabudowanej położonej w Wałbrzychu przy ul. Świdnickiej, (2) sprzedaży Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. M. Dąbrowskiej 5 w Wałbrzychu nieruchomości niezabudowanej położonej w Wałbrzychu przy ul. M. Dąbrowskiej, (3) przekazaniu w użytkowanie wieczyste Miejskiemu Zakładowi Usług Komunalnych Sp. z o.o. nieruchomości gruntowych należących do Skarbu Państwa, położonych przy ul. Beethovena w Wałbrzychu w celu umożliwienia rozbudowy o dodatkowe instalacje oraz modernizacji i unowocześnieniu już funkcjonującej instalacji do zagospodarowania i przetwarzania odpadów, (4) przekazaniu w użytkowanie wieczyste osobom prywatnym nieruchomości gruntowej należącej do Skarbu Państwa, położonej przy ul. Beethovena w Wałbrzychu. W przypadku jednej nieruchomości, zbytej w trybie bezprzetargowym, nie stwierdzono jednak przesłanek do zastosowania tego trybu sprzedaży, co opisane zostało szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W jednym przypadku dokonano zbycia nieruchomości z zasobu gminnego poprzez wniesienie tej nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki komunalnej³⁷, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 7 ugn, z przeznaczeniem pod budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego³⁸. Cena nieruchomości została oszacowana na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 870 tys. zł. Prezydent przedstawił³⁹ Komisji Budżetu i Finansów oraz Komisji Gospodarki Miejskiej Rady Miejskiej Wałbrzycha informację na temat celowości wniesienia aportem do spółki komunalnej przedmiotowej działki oraz jej wycenę. Na dzień 5 lutego 2025 r.⁴⁰, przedmiotowa nieruchomość pozostawała własnością spółki komunalnej.

W jednym przypadku dokonano zbycia nieruchomości na rzecz kościoła mającego uregulowany stosunek z państwem⁴¹, na cele działalności sakralnej, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 10 ugn. Zbycie polegało na sprzedaży Parafii Prawosławnej p.w. Wszystkich Świętych z siedzibą w Wałbrzychu nieruchomości niezabudowanej przy

³⁷ Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., w której Gmina Wałbrzych posiadała udział większościowy, wynoszący 66,59% kapitału zakładowego spółki.

³⁸ Na podstawie wniosku spółki z 23 czerwca 2020 r. w sprawie możliwości wniesienia przez Gminę Wałbrzych do spółki aportem nieruchomości gruntowej.

³⁹ Zgodnie z § 1 ust. 2 uchwały nr LIII/659/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 27 lutego 2018 r. w sprawie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów w spółkach prawa handlowego przez Gminę Wałbrzych.

⁴⁰ Uproszczony wypis z ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

⁴¹ Zbycie nastąpiło na podstawie wniosku złożonego przez pełnomocnika Prawosławnego Arcybiskupa Wrocławskiego i Szczecińskiego.

ul. Przemysłowej w Wałbrzychu, z przeznaczeniem na budowę cerkwi wraz z obiektami towarzyszącymi.

W jednym przypadku dokonano zbycia nieruchomości osobie fizycznej, której przysługiwało pierwszeństwo w jej nabyciu, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn. Zbycie polegało na sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym położonym przy ul. 11 Listopada 46 w Wałbrzychu na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmował lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony i prowadził w nim działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu oraz nie zalegał z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu. Zbycia dokonano na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych⁴², uchwalonej zgodnie z art. 34 ust. 6 ugn.

We wszystkich ww. przypadkach cena nieruchomości przeznaczonej do zbycia została ustalona na podstawie jej wartości, zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ugn. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustalane były w rokowaniach przeprowadzanych z przyszłym nabywcą. Z przeprowadzonych rokowań zostały sporządzone protokoły, stosownie do art. 28 ust. 3 ugn, które stanowiły podstawę do zawarcia umowy zbycia nieruchomości.

(akta kontroli: tom II, str. 27-181, 438-474, 545-670; tom III, str. 110-210, 319-470, 565-569, 607)

1.17. Postanowienia umów dotyczących zbycia nieruchomości były zgodne z wynikami przetargu i treścią protokołów z przetargu albo protokołów z rokowań przy zbyciu nieruchomości w drodze bezprzetargowej i zabezpieczono w nich interes prawny i ekonomiczny Gminy Wałbrzych i Skarbu Państwa.

Nabywcy nieruchomości zapłacili, zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 ugn, określoną w umowie kwotę nie później niż do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a użytkownicy wieczysti wnieśli, zgodnie z art. 71 ust. 1 ugn, określoną w umowie pierwszą opłatę i wnosili opłaty roczne. Po zawarciu umowy zbycia nieruchomości zostały wydane nowym właścicielom. Ze sprzedaży nieruchomości gruntowych z zasobu gminnego (dotyczy 12 przypadków spośród objętych próbą kontrolną) osiągnięto dochód w wysokości 7012,7 tys. zł.

W dwóch przypadkach⁴³, w których od ceny sprzedaży udzielono nabywcy bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 2 i 6, w umowach sprzedaży zapisano, że jeżeli nabywca nieruchomości dokonana zbycia nieruchomości lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, o której mowa w art. 5 ugn.

W dwóch przypadkach, w których zbycia dokonano w formie darowizny Gminie Wałbrzych nieruchomości zabudowanych należących do Skarbu Państwa, w umowach darowizny zapisano cel na jaki obdarowany przeznaczy nieruchomość, zgodnie z art. 13 ust. 2 ugn, oraz sankcje w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który została darowana – w takim przypadku darowizna podlega odwołaniu.

(akta kontroli: tom II, str. 27-29, 93-106, 169-181, 209-227, 264-280, 318-333, 363-386, 417-437, 463-474, 527-544, 568-582, 619-631, 655-670, 691-715; tom III, str. 75-77, 89-101, 143-155, 192-200, 292-308, 377-391, 449-460, 504-544)

⁴² Uchwała nr XLVIII/587/17 z 28 września 2017 r.

⁴³ Sprzedaż w trybie bezprzetargowym Uniwersytetowi Medycznemu we Wrocławiu nieruchomości gruntowej zabudowanej, z bonifikatą 99%, z przeznaczeniem na działalność statutową nabywcy oraz Parafii Prawosławnej p.w. Wszystkich Świętych z siedzibą w Wałbrzychu nieruchomości niezabudowanej, z bonifikatą 90%, z przeznaczeniem na działalność sakralną.

W badanej próbie siedmiu spraw zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, Prezydent zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 ugn. uzyskał na zbycie zgody Wojewody Dolnośląskiego, wyrażone w formie odpowiednich zarządzeń. Zgody te wydawane były w ślad za wnioskami Prezydenta o wyrażenie takiej zgody, kierowanymi do Wojewody Dolnośląskiego przed ogłoszeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości lub rozpoczęciem rokowań w sprawie określenia warunków zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Wnioski, zgodnie z art. 23a ugn, zawierały wymagane elementy⁴⁴. Prezydent, wypełniając wymogi przepisu art. 23 ust. 4 ugn, informował Wojewodę Dolnośląskiego o zawartych umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych ze zbywanymi nieruchomościami Skarbu Państwa; informacje te zawierały wymagane elementy. Ze sprzedaży nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa (trzy przypadki spośród wybranych do badania) osiągnięto dochód w wysokości 1401,0 tys. zł.

(akta kontroli: tom II, str. 27-29; tom III, str. 102-109, 156-167, 201-210, 309-318, 392-400, 461-470, 548-557, 596-605)

1.18. W jednym przypadku (z 21 skontrolowanych spraw) po zawarciu umowy zbycia nieruchomości, nowy właściciel występował o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). W dniu 18 marca 2019 r. sprzedano z zasobu gminnego nieruchomość przy ul. Przemysłowej. Dla przedmiotowej działki obowiązywał⁴⁵ mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu. Osoba prawna, na rzecz której dokonano sprzedaży nieruchomości, wystąpiła w dniu 30 października 2024 r. z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 13 listopada 2024 r.) o zmianę zapisów obowiązującego mpzp - zmiana obejmowała wyłącznie teren oznaczony symbolem 17.Ukr, tj. obszar przeznaczony pod zabudowę usług kultu religijnego i dotyczyła zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w jego obrębie. Wniosek o zmianę mpzp został pozytywnie rozpatrzony i podjęta została uchwała⁴⁶ o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp. Do dnia zakończenia kontroli trwały prace zmierzające do wyłonienia projektanta zmiany planu.

Ponadto Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., zamierzający zrealizować inwestycję mieszkaniową pn. „Budowa zabudowy wielorodzinnej przy ul. Traugutta w Wałbrzychu” na działce wniesionej aportem przez Gminę Wałbrzych do spółki, wystąpił w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących⁴⁷, tzw. specustawy mieszkaniowej, z wnioskiem do Rady Miejskiej Wałbrzycha o ustalenie jej lokalizacji⁴⁸. Wniosek dotyczył terenu, na którym obowiązywał⁴⁹ mpzp północno-zachodniej części obszaru Śródmieścia w Wałbrzychu. Wniosek, po spełnieniu określonych w specustawie mieszkaniowej wymogów, w szczególności przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz jego opiniowania

⁴⁴ Wojewoda Dolnośląski, mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, pismem z 2 lutego 2017 r. (znak: NRS-OR.7582.21.2017.PJ) przekazał m.in. Prezydentowi Wytyczne z 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wymogów formalnych wniosku starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) gospodarującego nieruchomościami Skarbu Państwa, o wyrażenie przez wojewodę zgody na zbycie i nabycie nieruchomości, na ich wynajęcie, wdzierżawienie lub użyczenie oraz inne czynności dotyczące zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, dla których na podstawie przepisów ugn wymagana jest akceptacja Wojewody Dolnośląskiego.

⁴⁵ Uchwała Nr LXI/757/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 27 września 2018 r.

⁴⁶ Uchwała Nr X/92/24 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 19 grudnia 2024 r.

⁴⁷ Dz. U. z 2024 r., poz. 195.

⁴⁸ Według ówczesnego brzmienia art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można było zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie była sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

⁴⁹ Uchwała Nr XXXVII/420/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 17 czerwca 2021 r.

i uzgodnień, został pozytywnie rozpatrzony i podjęta została uchwała⁵⁰ ustalająca lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zabudowy wielorodzinnej przy ul. Traugutta w Wałbrzychu.

(akta kontroli: tom III, str. 632-640, 657-670)

W trzech przypadkach właściciele, na rzecz których dokonano sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, po zawarciu umowy, w celu określenia sposobu zagospodarowania przedmiotowych działek⁵¹, występowali o wydanie dla nich warunków zabudowy lub warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego. I tak:

- decyzją nr 52/2022 z 28 marca 2022 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania, wraz z przebudową, budynku niemieszkalnego na mieszkalny przy ul. Niepodległości 88 w Wałbrzychu;
- decyzją nr 1/2023 z 3 stycznia 2023 r. oraz decyzją nr 57/2023 z 18 maja 2023 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej odpowiednio na zmianie sposobu użytkowania budynku szkolnego przy ul. Głuszyckiej 43 w Wałbrzychu na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz jego rozbudowie;
- decyzją nr 12/2024 z 10 lipca 2024 r. ustalone zostały warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie instalacji komunalnej do przetwarzania odpadów przy ul. Beethovena 43 w Wałbrzychu.

(akta kontroli: tom III, str. 643-656)

1.19. Uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, upoważniała Prezydenta do dokonywania samodzielnie, bez uzyskania zgody Rady Miejskiej Wałbrzycha, czynności prawnych polegających m.in. na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzycha. W związku z powyższym w okresie objętym kontrolą Rada Miejska Wałbrzycha nie podejmowała (w zakresie przypadków objętych próbą kontrolną) uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.

(akta kontroli: tom I, str. 471-477)

1.20. Nie zidentyfikowano przypadków zbywania nieruchomości gruntowych na potrzeby budowlane na obszarach, które w dokumentach planistycznych, w szczególności w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Wałbrzycha⁵², miały przeznaczenie wykluczające zabudowę.

(akta kontroli: tom II, str. 3-18)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Prezydent nie sporządził planu wykorzystania zasobu gminnego obejmującego rok 2019, a plany na lata 2020-2022 i 2023-2025 zostały przyjęte odpowiednio 23 listopada 2020 r. i 28 lipca 2023 r. Skutkowało to brakiem obowiązujących planów w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 22 listopada 2020 r. i od 1 stycznia do 27 lipca 2023 r., co było niezgodne z art. 25 ust. 2 i 2a ugn.

Prezydent wyjaśnił, że brak planu na 2019 r. spowodowany był wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁵³ i związaną z tym koniecznością wydania zaświadczeń

⁵⁰ Uchwała Nr XXXIX/434/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 31 sierpnia 2021 r.

⁵¹ Działki te nie były objęte żadnym obowiązującym mpzp oraz nie leżały na obszarze, w odniesieniu do którego istniał obowiązek jego sporządzenia.

⁵² Uchwała Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

⁵³ Dz. U. z 2025 r. poz. 6.

potwierdzających przekształcenie ww. prawa, co uniemożliwiło rzetelne sporządzenie planu z uwzględnieniem m.in. danych dotyczących użytkowania wieczystego. W zakresie terminu przyjęcia planów na lata 2020-2022 i 2023-2025 Prezydent wyjaśnił, że ich przygotowanie wymagało analizy wielu dokumentów i danych.

(akta kontroli: tom I str. 142-250, 411-415)

NIK wskazuje, że zgodnie z art. 25 ust 2 ugn, gospodarowanie zasobem nieruchomości polega m.in. na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu gminnego, z kolei zgodnie z art. 25 ust. 2a ugn, plany te opracowuje się na okres trzech lat. W związku z powyższym, Prezydent zobowiązany był do zapewnienia obowiązującego planu przez cały okres objęty kontrolą w sposób ciągły.

2. Sporządzone przez Prezydenta plany wykorzystania zasobu gminnego i plany wykorzystania zasobu SP nie zawierały wszystkich wymaganych elementów, ponieważ:
 - a) w planie wykorzystania zasobu gminnego na lata 2020-2022 nie zawarto prognozy nabywania nieruchomości do zasobu, o której mowa w art. 25 ust. 2a pkt 2 lit. a ugn;
 - b) w planie wykorzystania zasobu gminnego na lata 2023-2025 nie zawarto zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn;
 - c) w planach wykorzystania zasobu SP na lata 2022-2024 i na lata 2025-2026 nie wskazano sposobu zagospodarowania nieruchomości ujętych w zestawieniach nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, co było wymagane zgodnie z art. 23 ust. 1db pkt 1 lit. c ugn.

Prezydent wyjaśnił, że brak prognozy nabywania nieruchomości do zasobu w planie na lata 2020-2022 spowodowany był tym, iż Gmina Wałbrzych nie planowała w tych latach nabywania nieruchomości, natomiast w planie na lata 2023-2025 nie zawarto zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w związku z nieprawidłową interpretacją przepisów art. 24 ust. 1 ugn, zgodnie z którym do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. W zakresie dotyczącym kwestii opisanej powyżej w podpunkcie c), Prezydent wyjaśnił, że plany wykorzystania zasobu SP sporządzane były zgodnie ze schematem planów z lat poprzednich, które nie były kwestionowane przez Wojewodę Dolnośląskiego.

(akta kontroli: tom I, str. 142-401, 411-415)

NIK wskazuje, że Prezydent zobowiązany jest do sporządzania planu wykorzystania zasobu gminnego i planu wykorzystania zasobu SP zawierających wszystkie elementy wskazane odpowiednio w art. 25 ust. 2a i art. 23 ust. 1db ugn.

3. Programy zagospodarowania nieruchomości zasobu, o których mowa w art. 25 ust. 2a pkt 3 ugn, stanowiące element planów wykorzystania zasobu gminnego na lata 2020-2022 i 2023-2025, sporządzone były w sposób nierzetelny, gdyż nie zawierały danych, celów lub planów w zakresie przeznaczania do zbycia lub udostępniania nieruchomości zasobu gminnego. Programy te zakładały w sposób ogólny, iż „nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwały zarząd”. Skutkowało to nieprowadzeniem gospodarki nieruchomościami na podstawie planu (planowanych zamierzeń).

Prezydent wyjaśnił, że plan wykorzystania zasobu gminnego nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami i w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie i formie jej

zagospodarowania następuje indywidualnie przy uwzględnieniu miejscowych planów, możliwości skomunikowania z drogami publicznymi, obowiązkiem realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ugn, względami społecznymi itp.

(akta kontroli: tom I, str. 154, 171, 411-415)

NIK wskazuje, że sporządzone programy zagospodarowania nieruchomości zasobu miały charakter pozorny, gdyż nie zawierały treści stanowiącej nakreślenie głównych kierunków działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, wobec czego nie spełniały swojej roli jako strategicznego narzędzia Gminy Wałbrzych w tym zakresie.

4. W Urzędzie nie podjęto działań zmierzających do usunięcia lub zmiany zapisów uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, niezgodnych z ugn, ustawą o samorządzie gminnym lub zawierających powtórzenia zapisów ustawowych. NIK uznaje to za nierzetelne. W szczególności dotyczyło to:
- § 2 uchwały, który jest niezgodny z art. 25 ust. 1 ugn w zakresie w jakim kształtuje uprawnienia Prezydenta w obszarze gospodarowania nieruchomościami; ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje konieczności uzyskiwania zgód rady gminy na podejmowanie czynności prawnych wymienionych w § 2 uchwały (poza czynnościami wskazanymi w § 2 pkt 1, 2 i 3 uchwały), nie ma zatem podstaw do zwalniania Prezydenta od uzyskiwania takich zgód;
 - § 2 pkt 1, 2 i 3 uchwały, które stanowią powtórzenia regulacji zawartych w art. 13 ust. 2a i 14 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 5 ugn;
 - § 3 uchwały, który jest niezgodny z art. 37 ust. 3 ugn bowiem określa generalnie zasadę zbycia bez przetargu określonego rodzaju nieruchomości (przy czym wynika z niego, że odstąpienie od zbycia w trybie przetargu nie wymaga uchwał dotyczących konkretnych nieruchomości, których takie zbycie ma dotyczyć);
 - § 4 uchwały, który jest niezgodny z art. 25 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ugn, gdyż w § 4 ust. 1 narzucono Prezydentowi, że wybór dzierżawcy lub najemcy ma następować w trybie przetargu niezależnie od czasu na jaki zawierane są umowy, podczas gdy to Prezydent gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości, w tym podejmuje decyzje o trybie zawarcia umów w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego; z treści uchwały (w tym również zmiany jej tytułu) wynika, że dotyczy ona również umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony do lat 3, co wykracza poza zakres przedmiotowy uchwały określony w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym; w § 4 ust. 2 wprowadzono kilka wyjątków w przypadku których zastosowanie trybu bezprzetargowego nie jest uzależnione od uzyskania zgody rady na odstąpienie od przetargu (przepis dotyczy umów dzierżawy lub najmu niezależnie od czasu na jaki zostaną zawarte), co jest niezgodne z art. 37 ust. 4 ugn;
 - § 6 ust. 1 uchwały stanowi powtórzenie art. 13 ust. 1 ugn;
 - § 6 ust. 2 uchwały jest niezgodny z art. 25 ust. 1 w związku z art. 13 ust. 1 ugn, w zakresie w jakim ogranicza krąg podmiotów, którym prezydent może użyczać nieruchomości; jednocześnie uregulowanie to wykracza poza zakres przedmiotowy uchwały wynikający z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym – według tego przepisu rada gminy nie ma kompetencji do określania w uchwale spraw dotyczących użyczenia.

Prezydent wyjaśnił, że w latach 2019-2025 nie były kierowane do Rady Miejskiej Wałbrzycha projekty uchwał dotyczące zmiany przedmiotowej uchwały, ponieważ żaden z podmiotów kontrolujących Prezydenta w zakresie gospodarowania nieruchomościami nie kwestionował prawidłowości i zgodności z prawem zapisów

tej uchwały. Ponadto Prezydent wyjaśnił, że ww. uchwała była kilkakrotnie zmieniana i służby Wojewody Dolnośląskiego nadzorujące jednostki samorządu terytorialnego w zakresie stanowienia aktów prawa miejscowego również nie kwestionowały jej zapisów.

(akta kontroli: tom I, str. 471-477; tom IV, str. 295)

NIK wskazuje, że powstrzymywanie się przez organ nadzoru od wydania rozstrzygnięcia nadzorczego w odniesieniu do danego aktu nie jest równoznaczne z wiążącym ustaleniem, że akt ten jest zgodny z prawem i nie wyklucza inicjatywy uchwałodawczej organu wykonawczego gminy.

5. W dwóch z 21 skontrolowanych spraw zbycia nieruchomości w latach 2019-2024, tj. dotyczących [a] wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki komunalnej nieruchomości przy ul. Sikorskiego w Wałbrzychu, stanowiącej zasób gminny (działka nr 746/1 obręb Śródmieście nr 27), oraz [b] darowizny dokonanej na rzecz Gminy Wałbrzych nieruchomości zabudowanej przy ul. Zamkowej 2 w Wałbrzychu, stanowiącej własność Skarbu Państwa (działka nr 6/7, obręb Podgórze nr 33), przed ich zbyciem nie sporządzono i tym samym nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 ugn.

Jak wyjaśniła Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego, powołując się na komentarze do ugn⁵⁴, umieszczenie w wykazie nie jest niezbędne w przypadku innych niż wymienione w art. 35 ugn rodzajów transakcji, jakie dopuszcza ustawa. W szczególności nie ma potrzeby umieszczania w wykazie nieruchomości zbywanych w formie darowizny czy wnoszonych aportem do spółki prawa handlowego. Kierownik wyjaśniła ponadto, że dla zagwarantowania jawności w zakresie dysponowania nieruchomościami Skarbu Państwa sporządzane są obecnie wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w drodze darowizny na rzecz Gminy Wałbrzych.

(akta kontroli: tom II, str. 133-137; tom III, str. 146-149, 558-559, 566-569)

NIK nie podziela tych wyjaśnień. Aby wprowadzić nieruchomość stanowiącą własność publiczną do obrotu niezbędne jest umieszczenie nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Przed 23 sierpnia 2017 r. przepis art. 35 ust. 1 ugn nie był skorelowany z brzmieniem art. 34 ust. 1 ugn i przewidywał, że w wykazie zamieszcza się jedynie nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, najem i dzierżawę. Przed tą datą umieszczenie w takim wykazie nie było wymagane, jeśli miało dojść do innej transakcji. Nowelizacją z 20 lipca 2017 r. dokonano jednak zmian tego przepisu, wprowadzając wymóg, by w omawianym wykazie umieszczać wszystkie nieruchomości przeznaczone do zbycia (w rozumieniu art. 4 pkt 3b ugn), tj. na podstawie dokonania czynności prawnej przenoszącej własności nieruchomości lub przenoszącej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, albo oddającej ją w użytkowanie wieczyste. Zmiany te więc poszerzyły zbiór nieruchomości, które mają zostać umieszczone w wykazie, w tym o nieruchomości przeznaczonych do darowizny czy też wniesienia aportem do spółki handlowej. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w doktrynie⁵⁵.

6. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Gminy Wałbrzych, położona w Wałbrzychu przy ul. Świdnickiej (działka nr 77/4, obręb Rusinowa nr 35) została zbyta w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6

⁵⁴ A. Tulodziecki. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 5 oraz wyd. 7. Wydawnictwo C.H.BECK, odpowiednio z 2017 r. oraz z 2021 r.

⁵⁵ E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2025, art. 35.

ugn pomimo, iż nie została spełniona przesłanka do zastosowania tego trybu, dotycząca braku możliwości zagospodarowania nieruchomości jako odrębnych nieruchomości.

Prezydent wyjaśnił, że przesłankami do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej przy ul. Świdnickiej był fakt, że nieruchomość znajduje się przy drodze wojewódzkiej i na prawie całej jej szerokości urządzona jest zatoka autobusowa; ponadto na nieruchomości znajdują się dwa słupy niskiego napięcia, co znacząco ogranicza możliwość jej zagospodarowania.

(akta kontroli: tom II, str. 438-474; tom IV, str. 307-334)

NIK wskazuje, że dla nieruchomości przy ul. Świdnickiej wydano 5 kwietnia 2022 r. decyzję nr 73/2022 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną. Wcześniej Biuro Rewitalizacji i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu w Opinii urbanistycznej z 25 sierpnia 2021 r. negatywnie zaopiniowało sprzedaż przedmiotowej działki w trybie bezprzetargowym. W dniu 3 stycznia 2023 r. Zarząd Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu wydał opinię, że zjazd z drogi publicznej do działki możliwy jest wyłącznie istniejącym zjazdem (brak możliwości urządzenia nowego zjazdu).

OCENA CZĄSTKOWA

Zbywanie przez Gminę Wałbrzych nieruchomości gruntowych należy ocenić negatywnie.

Obowiązujące w okresie objętym kontrolą plany wykorzystania zasobu gminnego, odnoszące się do zasobu Gminy Wałbrzych, sporządzone zostały w sposób nierzetelny, gdyż nie zawierały żadnych danych, celów lub planów w odniesieniu do posiadających konkretne parametry identyfikujące nieruchomości zasobu gminnego w zakresie ich przeznaczenia do zbycia. Zatem w konsekwencji nie spełniały roli dokumentu strategicznego dla działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi. Ponadto sporządzone przez Prezydenta plany wykorzystania zasobu gminnego i plany wykorzystania zasobu SP nie zawierały wszystkich wymaganych elementów.

W Urzędzie wprowadzono wewnętrzne procedury dotyczące zbywania nieruchomości, niemniej nie podjęto działań zmierzających do usunięcia lub zmiany zapisów uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, niezgodnych z ugn, ustawą o samorządzie gminnym lub zawierających powtórzenia zapisów ustawowych.

W badanych sprawach prawidłowo i rzetelnie ustalano ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jak również wartość nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zbycia. Na ogół prawidłowo i rzetelnie prowadzono postępowania w celu zbycia nieruchomości gruntowych, a w umowach w należyty sposób zabezpieczono interesy Gminy Wałbrzych i Skarbu Państwa. Niemniej w dwóch przypadkach przed zbyciem nieruchomości nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Natomiast w jednym przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym nie stwierdzono przesłanek do zastosowania tego trybu sprzedaży.

Całokształt zadań związanych z opracowywaniem planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, organizacją postępowań dotyczących zbywania nieruchomości gruntowych i zawieraniem umów w tym zakresie oraz egzekwowaniem należności i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów, a także z nadzorem nad sposobem wykorzystania zbywanych nieruchomości został przypisany odpowiednim komórkom organizacyjnym Urzędu.

2. Udostępnianie nieruchomości gruntowych

2.1. Zadania związane z organizacją postępowań dotyczących udostępniania nieruchomości gruntowych i zawieraniem umów w tym zakresie oraz egzekwowaniem należności i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów a także kontrolowaniem sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości i ewidencjonowaniem nieruchomości, realizowały te same komórki Urzędu co w odniesieniu do zbywania nieruchomości, opisane w pkt 1.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: tom I, str. 11-12, 17-71)

2.2. Przeprowadzona w Urzędzie przez Wojewodę Dolnośląskiego kontrola (o której szerzej w pkt 1.2.) realizacji wybranych zadań zleconych administracji rządowej z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa obejmowała m.in. udostępnianie nieruchomości – kontrolą objęto 35 spraw z lat 2016-2019 (cztery umowy najmu i 31 dzierżaw). W Wystąpieniu pokontrolnym z ww. kontroli nie wnoszono uwag dotyczących udostępnienia nieruchomości – w skontrolowanych sprawach nie stwierdzono uchybień proceduralnych.

(akta kontroli: tom I, str. 72-107)

Zakres zagadnień będących przedmiotem kontroli kompleksowej Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu (o której szerzej w pkt 1.2.) obejmował m.in. trzy umowy dzierżawy zawarte w 2021 r. w trybie przetargowym nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzycha oraz trzech umów najmu i dwóch umów dzierżawy zawartych w latach 2016-2021 w trybie bezprzetargowym nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku jednej umowy najmu i jednej umowy dzierżawy nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono, że nie sporządzono i w konsekwencji nie podano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę, co było niezgodne z zapisem art. 35 ust. 1 ugn. Ponadto wykazy nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzycha przeznaczone do dzierżawy nie zawierały terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji, co pozostawało w sprzeczności z art. 35 ust. 2 pkt 9 i 10 ugn, w którym wymieniono enumeratywnie informacje jakie powinien zawierać wykaz nieruchomości. Prezydent, w informacji dotyczącej sposobu wykonania wniosków pokontrolnych, poinformował Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu, że uchybienia w zakresie sporządzania oraz podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę miały charakter incydentalny, a pracownicy merytoryczni zostali pouczeni o konieczności bardziej skrupulatnego analizowania spraw w celu niedopuszczenia do ponownego wystąpienia stwierdzonych nieprawidłowości; Prezydent zobowiązał się do zamieszczania w wykazach dotyczących przeznaczenia nieruchomości do wydzierżawienia informacji o terminach wnoszenia opłat i zasad aktualizacji tych opłat.

(akta kontroli: tom I, str. 108-141)

2.3. Osiągnięte przez Gminę Wałbrzych dochody z udostępniania nieruchomości gruntowych w latach 2019-2024 wyniosły łącznie 34 083 tys. zł, z czego:

- w 2019 r. – 4411 tys. zł, z tego 4409 tys. zł z tytułu dzierżawy i 2 tys. zł z tytułu służebności przesyłu;
- w 2020 r. – 4319 tys. zł, z tego 4312 tys. zł z tytułu dzierżawy i 7 tys. zł z tytułu służebności przesyłu;
- w 2021 r. – 5185 tys. zł, z tego 5135 tys. zł z tytułu dzierżawy i 50 tys. zł z tytułu służebności przesyłu;
- w 2022 r. – 6003 tys. zł, z tego 5990 tys. zł z tytułu dzierżawy i 13 tys. zł z tytułu służebności przesyłu;

- w 2023 r. – 6482 tys. zł z tytułu dzierżawy;
- w 2024 r. – 7683 tys. zł, z tego 7667 tys. zł z tytułu dzierżawy i 16 tys. zł z tytułu służebności przesyłu.

(akta kontroli: tom I, str. 408)

2.4. W latach objętych kontrolą z gminnego zasobu nieruchomości zostało udostępnionych (liczba zawartych umów):

- w 2019 r. – 227 nieruchomości, w tym: [1] 224 w ramach dzierżawy (siedem w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 217 w trybie bezprzetargowym), [2] jedna w ramach użyczenia i [3] dwie w ramach służebności przesyłu;
- w 2020 r. – 117 nieruchomości, w tym: [1] 112 w ramach dzierżawy (15 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 97 w trybie bezprzetargowym) i [2] pięć w ramach służebności przesyłu.
- w 2021 r. – 96 nieruchomości, w tym: [1] 91 w ramach dzierżawy (51 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 40 w trybie bezprzetargowym), [2] jedna w ramach użyczenia i [3] cztery w ramach służebności przesyłu;
- w 2022 r. – 168 nieruchomości, w tym: [1] 164 w ramach dzierżawy (52 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 112 w trybie bezprzetargowym) i [2] cztery w ramach służebności przesyłu;
- w 2023 r. – 103 nieruchomości w ramach dzierżawy (58 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 45 w trybie bezprzetargowym);
- w 2024 r. – 111 nieruchomości, w tym: [1] 105 w ramach dzierżawy (67 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i 38 w trybie bezprzetargowym), [2] jedna w ramach użyczenia i [3] pięć w ramach służebności przesyłu.

(akta kontroli: tom I, str. 409-410; tom IV, str. 289)

2.5. W obowiązujących w okresie kontroli planach wykorzystania zasobu gminnego, tj. planach na lata 2020-2022 i na lata 2023-2025, programy zagospodarowania nieruchomości zasobu nie zawierały żadnych danych, celów lub planów w odniesieniu do konkretnie wskazanych nieruchomości zasobu gminnego w zakresie ich przeznaczenia do udostępniania. Nieprawidłowości w tym zakresie opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości dla obszaru 1 „Zbywanie nieruchomości gruntowych”* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Natomiast w programach zagospodarowania nieruchomości zasobu, stanowiących element planów wykorzystania zasobu SP, wskazano: [1] w planie na lata 2022-2024 – 16 nieruchomości przeznaczonych do dalszej dzierżawy lub najmu, [2] w planie na lata 2025-2027 – 19 takich nieruchomości.

Zgodnie ze sprawozdaniem z realizacji planu wykorzystania zasobu SP na lata 2022-2024, stanowiącym element planu wykorzystania zasobu SP na lata 2025-2027, dzierżawionych lub wynajmowanych pozostawało 12 wskazanych nieruchomości. W przypadku jednej nieruchomości sprawę kontynuacji dzierżawy rozpatrywał Wojewoda Dolnośląski, a w przypadku trzech nieruchomości nie uzyskano zgody na kontynuację dzierżawy.

(akta kontroli: tom I, str. 142-407)

2.6. W okresie objętym kontrolą zasady udostępniania nieruchomości stanowiących własność Miasta Wałbrzych zostały określone w uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, o której mowa w pkt 1.6. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Uchwała ta upoważniała Prezydenta do dokonywania samodzielnie bez uzyskania zgody Rady Miejskiej Wałbrzycha czynności prawnych polegających m.in. na wydzierżawianiu oraz najmie na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

stanowiąca własność Miasta Wałbrzycha, z wyjątkiem czynności prawnych polegających na wydierżawianiu lub najmie nieruchomości gruntowych na cele inwestycji uciążliwych dla środowiska. Uchwała ta zawierała jednak zapisy niezgodne z ugn, ustawą o samorządzie gminnym, a także powtórzenia zapisów ustawowych, przy czym w Urzędzie nie podjęto działań zmierzających do usunięcia lub zmiany tych zapisów, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości dla obszaru 1. „Zbywanie nieruchomości gruntowych”* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: tom I, str. 471-477)

2.7. W Urzędzie stosowano wewnętrzne procedury dotyczące udostępniania nieruchomości, tj. „Regulamin przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha”, którego kolejne wersje obowiązujące w okresie objętym kontrolą zostały określone i zatwierdzone odpowiednimi zarządzeniami⁵⁶ Prezydenta.

Prezydent wyjaśnił, że zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądów administracyjnych, w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego, istnieje po stronie organu wykonawczego gminy uprawnienie do określania w formie zarządzenia niestanowiącego aktu prawa miejscowego⁵⁷. Jako podstawę prawną ich wydania Prezydent wskazał art. 31 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 5 i pkt 7a ugn.

Ustalono stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Wałbrzych oraz stanowiących własność Miasta Wałbrzycha na prawach powiatu, jak również nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Miasta Wałbrzycha. Kolejne wielkości tych stawek obowiązujące w okresie objętym kontrolą zostały ustalone odpowiednimi zarządzeniami⁵⁸ Prezydenta.

(akta kontroli: tom I, str. 479-611)

2.8. Nieruchomości przeznaczone do dzierżawy oraz najmu, wchodzące w skład zasobu Gminy Wałbrzych, ewidencjonowano zgodnie z przepisami prawa i w sposób rzetelny. Ewidencja prowadzona w programie TurboEWID (o którym mowa w pkt 1.8. wystąpienia) zawierała wszystkie elementy wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c ugn oraz zawierała informacje dotyczące wyceny nieruchomości (jeżeli takowa była przeprowadzona), sposobu aktualnego zagospodarowania nieruchomości oraz planowanego sposobu jej zagospodarowania. Wszystkie dzierżawione nieruchomości objęte próbą badawczą znajdowały się w ewidencji, a dane w niej zawarte były na ogół zgodne z danymi wynikającymi z akt spraw. W dwóch przypadkach stwierdzono rozbieżności pomiędzy ewidencją a aktami sprawy, które wynikały z podziału geodezyjnego działek dokonanych po podpisaniu umów na dzierżawę tych nieruchomości.

⁵⁶ Zarządzenia nr: 41/2015, 576/2019 i 133/2023 odpowiednio z 19 stycznia 2015 r., 5 sierpnia 2019 r. i 28 lutego 2023 r. w sprawie zatwierdzenia: regulaminu przetargów na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha, regulaminu rokowań na sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha, regulaminu przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha.

⁵⁷ Prezydent przywołał w swoich wyjaśnieniach następujące orzeczenia: postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 października 2024 r. (sygn.. akt I OSK 298/3) oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 12 lutego 2025 r. (sygn.. akt II SA/Gd 1179/224).

⁵⁸ Zarządzenia nr: 757/2018, 62/2019, 71/2020, 51/2021, 98/2021, 154/2022, 76/2023 i 785/2023 odpowiednio z 7 listopada 2018 r., 23 stycznia 2019 r., 30 stycznia 2020 r., 1 lutego 2021 r., 18 lutego 2021 r., 7 marca 2022 r., 2 lutego 2023 r. i 29 września 2023 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Wałbrzych oraz stanowiących własność Miasta Wałbrzycha na prawach powiatu z wyłączeniem dróg wewnętrznych, oraz zarządzenia nr: 192/2022 i 121/2023 odpowiednio z 18 marca 2022 r. i 27 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub będących w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Miasta Wałbrzycha z wyłączeniem dróg wewnętrznych.

2.9. Obowiązująca w okresie objętym kontrolą uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie określania zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, nie nakładała obowiązku przeprowadzania analizy zasadności, opłacalności lub korzyści z udostępniania nieruchomości przed przeznaczeniem jej do udostępnienia. W związku z powyższym komórka merytoryczna Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, odpowiadająca za sprawy związane z dzierżawą i najmem nieruchomości, nie przeprowadzała takich analiz.

Badanie przeprowadzone na próbie zawartych w latach 2019-2020 15 umów dzierżawy oraz najmu nieruchomości wykazało, że będące ich przedmiotem nieruchomości przeznaczone zostały we wszystkich przypadkach do udostępnienia na podstawie wniosków osób lub podmiotów zainteresowanych ich dzierżawą lub najmem. Pomimo braku formalnie opracowanych analiz zasadności (opłacalności lub korzyści) z udostępniania nieruchomości, komórka właściwa merytorycznie do spraw dzierżawy lub najmu nieruchomości, o której mowa w pkt 1.1., w większości badanych umów (10 z 15) występowała z wnioskami do innych komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego o zaopiniowanie możliwości wydzierżawienia lub najmu wnioskowanej nieruchomości. Dziewięć umów zaopiniowanych zostało przez Biuro Rewitalizacji i Planowania Przestrzennego, z czego cztery opinie były opiniami negatywnymi. Podstawą wydania negatywnych opinii było umiejscowienie wnioskowanych nieruchomości na obszarach objętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha przeznaczeniem pod las (trzy przypadki) oraz ochrona wartościowego założenia przestrzennego (jeden przypadek). Żadna z opinii negatywnych nie została wzięta pod uwagę. W stosunku do jednej umowy komórka merytoryczna zwróciła się o opinię do Biura Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej, Rolnictwa i Leśnictwa, które wskazało na niemożność zajęcia stanowiska z uwagi na brak podstawowych informacji dotyczących planowanego zamierzenia.

W przypadku dwóch umów dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa Prezydent występował o zgodę na ich zawarcie do Wojewody Dolnośląskiego. Dotyczyło to zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości na okres trzech lat z poprzednim dzierżawcą oraz zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości na okres pięciu lat. Przed złożeniem wniosków komórka merytoryczna występowała o opinię do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Okręgowego Urzędu Górnictwa we Wrocławiu oraz do dwóch biur Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu: Biura Administracji Architektoniczno-Budowlanej oraz Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego⁵⁹. Sporządzony został również, na polecenie Wojewody Dolnośląskiego operat szacunkowy nieruchomości objętej jedną z umów.

(akta kontroli: tom I, str. 474-477; tom IV, str. 43-251)

2.10. Wykazy nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych przeznaczonych do oddania w użytkowanie, najem oraz dzierżawę zawierały informacje o wysokości opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy oraz o okresie, za jaki wnoszona jest dana opłata (opłata miesięczna lub roczna). Wykazy nie zawierały opisu nieruchomości, informacji o terminie wnoszenia opłat oraz zasadach ich aktualizacji, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Wykazy dotyczące nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przeznaczonych do oddania w użytkowanie, najem oraz dzierżawę zawierały

⁵⁹ W celu uzyskania informacji czy nieruchomość graniczy z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

wszystkie ustawowo wymagane elementy. W tym zawierały również informacje dotyczące terminów wnoszenia opłat oraz zasad aktualizacji opłat.

Jak wskazała Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego różnice w sposobie sporządzania wykazów wynikały z nieuwagi pracowników merytorycznych opracowujących te wykazy. Taki stan utrzymywać miał się do 28 lutego 2022 r. Wskazała dalej, że od 1 marca 2022 r. wykazy dotyczące nieruchomości gminnych zawierały już wszystkie wymagane informacje, tym samym informacje podane w obu rodzajach wykazów nie różniły się już zawartymi w nich informacjami.

Opublikowane wykazy nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, przeznaczone do oddania w dzierżawę, przekazywane były Wojewodzie Dolnośląskiemu przed zawarciem umowy dzierżawy. Dodatkowo Wojewoda Dolnośląski otrzymywał zbiorcze informacje o zawartych umowach obejmujące: dane dzierżawcy, lokalizację i powierzchnię nieruchomości, okres obowiązywania umowy, wysokość czynszu brutto (z określeniem czy był to czynsz roczny czy miesięczny) oraz przeznaczenie dzierżawionej nieruchomości.

(akta kontroli: tom IV, str. 1, 3, 49-50, 63, 75, 128-129, 134-135, 152-153, 160-161, 170-171, 196, 210-211, 232-235)

2.11. Gmina Wałbrzych nie dokonywała wyceny nieruchomości oddawanych w dzierżawę i najem. W badanej próbie 15 umów w jednym przypadku zlecono, na polecenie Wojewody Dolnośląskiego, wykonanie operatu szacunkowego. Stawki czynszu ustalane były w zarządzeniach Prezydenta, co szerzej opisano w pkt 2.7.

W ramach badanej próby umów stawki miesięcznego czynszu, wskazywane w dwóch umowach zawartych w drodze przetargu, były wyższe od stawek wywoławczych o jedno postąpienie. W przypadku umów zawartych w drodze bezprzetargowej stawki miesięczne czynszu wynikały z uzgodnień w drodze negocjacji pomiędzy Gminą Wałbrzych a dzierżawcą (dwie umowy), zostały ustalone indywidualnie przez Gminę Wałbrzych przed zawarciem umowy (dwie umowy) lub były zgodne z kwotami określonymi w zarządzeniach Prezydenta (dziewięć umów). Indywidualne ustalenie stawki czynszu dla jednego najemcy i jednego dzierżawcy wynikało z faktu najmu i dzierżawy nieruchomości na cel nieujęty w załącznikach do zarządzeń Prezydenta. Jak wskazała Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego stawka umowna za najem nieruchomości dla pierwszej umowy (najem nieruchomości na cele realizacji filmu) ustalona została w wyniku rozeznania rynkowego. Jak wskazała dalej, wysokość stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego dla drugiej umowy (dzierżawa nieruchomości pod przyczepę gastronomiczną) została ustalona w takiej samej wysokości jak w zawartej wcześniej przez Gminę Wałbrzych analogicznej umowie dzierżawy na ten cel w podobnej lokalizacji. Działanie to miało zapobiec nierównemu traktowaniu dzierżawców.

(akta kontroli: tom I, str. 479-550; tom IV, str. 43-251)

2.12. Kwestia wykazów nieruchomości do udostępnienia opisana została w pkt 2.10. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: tom IV, str. 43-251)

2.13. Wszystkie wykazy nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia opublikowane zostały zarówno poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz opublikowane w tytułach prasowych o zasięgu powiatu⁶⁰. Wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń dokumentowane było poprzez dokonanie adnotacji na wykazie, zawierającej daty dzienne określające pierwszy i ostatni dzień wywieszenia oraz podpis Prezydenta. Publikacja ogłoszenia w prasie

⁶⁰ Zamieszczone ogłoszenia o wykazach nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia zawierały informacje pozwalające na zidentyfikowanie nieruchomości będącej przedmiotem zamierzonego udostępnienia.

dokumentowana była dołączeniem do akt sprawy wycinków prasowych lub ich kserokopii wraz z dopiskiem wskazującym tytuł wydawnictwa prasowego, z którego wycinek pochodził, oraz termin publikacji.

(akta kontroli: tom IV, str. 49-50, 63, 75, 128-129, 160-161, 170-171, 196, 210-211, 232-233)

2.14. Gmina Wałbrzych nie oddawała w użytkowanie, najem lub dzierżawę nieruchomości położonych na obszarach terenów górniczych, parków narodowych oraz graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jak również nie wydzierżawiała nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

(akta kontroli: tom IV, str. 256)

2.15. Plan wykorzystania zasobu gminnego nie zawierał spisu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, będących własnością Gminy Wałbrzych. Szerzej na ten temat w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* dla obszaru 1. „Zbywanie nieruchomości gruntowych” niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: tom I, str. 142-323)

2.16. Kwestia dzierżawy nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata uregulowana została w uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, o której mowa w punktach 1.6 i 2.6. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. W związku z powyższym w okresie objętym kontrolą Rada Miejska Wałbrzycha nie podejmowała uchwał w sprawie zgody na takie udostępnienie nieruchomości.

(akta kontroli: tom I, str. 474-477)

2.17. W toku kontroli analizie poddane zostały dwie umowy dzierżawy zawarte w drodze przetargu nieograniczonego. Regulamin przeprowadzania przetargów stanowił załącznik do obowiązującego ówczesnie zarządzenia Prezydenta w sprawie zatwierdzenia regulaminów przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha, regulaminu rokowań na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha oraz regulaminu przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha⁶¹. Pierwsza umowa dotyczyła dzierżawy na czas nieoznaczony działki pod ogródek rekreacyjny, druga umowa obejmowała dzierżawę nieruchomości w celu prowadzenia na niej farmy fotowoltaicznej. W obu przypadkach postępowania odbyły się zgodnie z obowiązującymi ówczesnie regulaminami. Ogłoszenia o przetargu zawierały te same informacje co wykazy nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, ich publikacja nastąpiła co najmniej 30 dni przed datą przeprowadzenia przetargu i opublikowane zostały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu oraz w prasie o zasięgu co najmniej powiatu. Wyznaczone zostało wadium w przewidzianej w regulaminie wysokości, które zostało wpłacone przez uczestników przetargu w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Prawdłowo również powołane zostały również komisje przetargowe. W obu przypadkach nastąpiło wyłonienie zwycięzcy oferującego najwyższą kwotę czynszu dzierżawnego. Oba przetargi zakończyły się sporządzeniem protokołów, stanowiących podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

(akta kontroli: tom I, str. 573-611; tom IV, str. 31-42, 209-217, 245-252)

2.18. W latach 2019-2024 Gmina zawarła łącznie 799 umów dzierżawy nieruchomości gminnych oraz 73 umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Spośród umów dotyczących nieruchomości gminnych

⁶¹ Były to zarządzenia Prezydenta kolejno: nr 41/2015 z 19 stycznia 2015 r., nr 576/2019 z 5 sierpnia 2019 r., oraz nr 133/2023 z 28 lutego 2023 r.

250 zawartych zostało w drodze przetargu (ok. 31,3% ogółu), natomiast w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu zawarto tylko jedną umowę (ok. 1,3% ogółu). W powyższym okresie zostały zawarte również, w trybie bezprzetargowym, dwie umowy najmu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Objęte badaniem umowy dzierżawy na okres do trzech lat zawarto w trybie bezprzetargowym na podstawie wynikających z uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha wyłączeń spod trybu przetargowego: cztery umowy zawarte zostały z dotychczasowymi dzierżawcami nieruchomości, dwie umowy dotyczyły dzierżawy nieruchomości pod okolicznościową sprzedaż kwiatów, jedna umowa dotyczyła dzierżawy na cele publiczne, trzy umowy dotyczyły nieruchomości dzierżawionej na cele kulturalne.

Trzy umowy dzierżawy oraz jedna umowa najmu dotyczące nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zostały zawarte w trybie bezprzetargowym. Z tego dwie umowy dzierżawy zawarte zostały na okres do trzech lat, natomiast jedna na okres lat 5. W przypadku umowy dzierżawy na pięciu lat została ona zawarta z dotychczasowym najemcą za zgodą Wojewody Dolnośląskiego. Z kolei umowa najmu zawarta została na potrzeby planu zdjęciowego produkcji filmowej. Każdy z przytoczonych przypadków kwalifikował się do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym.

Dla dwóch umów dzierżawy nieruchomości gminnych na cele kulturalne stawka czynszu dzierżawnego każdorazowo ustalona została w drodze negocjacji. Negocjacje przeprowadzono w sposób prawidłowy. Negocjacje ze strony Gminy Wałbrzych prowadziła specjalnie do tego powoływana Komisja, natomiast na zakończenie negocjacji spisywany był protokół, w którym zawierano ustaloną w negocjacjach stawkę.

Wszystkie objęte próbą badawczą umowy dzierżawy oraz umowa najmu, które zawarto w trybie bezprzetargowym, zostały zawarte na wniosek strony, w którym wyrażała ona chęć wydzierżawienia danej nieruchomości. Wnioski o wydzierżawienie nieruchomości nie zawierały propozycji treści umowy (zwłaszcza w zakresie stawki czynszu dzierżawnego).

(akta kontroli: tom IV, str. 43-251)

2.19. Postanowienia objętych badaniem dwóch umów dotyczących udostępniania nieruchomości na okres powyżej trzech lat były zgodnie z wynikami przetargu oraz zabezpieczały interesy Gminy Wałbrzych.

Każda z badanych umów, zawartych w drodze przetargu, zawierała oznaczenie okresu dzierżawy zgodne z ogłoszeniem o przetargu, określoną w drodze przetargu stawkę czynszu oraz zapisy dotyczące jej corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Interesy Gminy Wałbrzych zabezpieczały ponadto zapisy umowne o przerzuceniu na dzierżawcę wszelkich kosztów utrzymania dzierżawionej nieruchomości oraz opłat i obciążeń publiczno-prawnych z nią związanych. Jednocześnie umowy zastrzegały niemożność zmiany przeznaczenia nieruchomości przez dzierżawcę oraz wprowadzały katalog przesłanek do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy dzierżawcy. Jednocześnie Gmina zagwarantowała sobie prawo kontroli sposobu wykorzystywania wydzierżawionej nieruchomości.

(akta kontroli: tom IV, str. 214-217, 250-252)

2.20. W latach 2019-2024 Gmina Wałbrzych zawarła z dwoma podmiotami łącznie cztery umowy użyczenia nieruchomości: dwie w roku 2019 oraz dwie w roku 2021. Pierwsze dwie z umów dotyczyły nieruchomości o powierzchni 1045 m² na przechowywanie mebli, dekoracji teatralnych i innych elementów scenicznych.

Obowiązywały one łącznie przez ok. 40,5 miesiąca. Pozostałe dwie umowy dotyczyły użyczenia nieruchomości o powierzchni 55,6 m² na przechowywanie wyposażenia z remontowanego budynku jednostki ratunkowo-gaśniczej.

W przypadku obu podmiotów pierwsza umowa użyczenia zawarta była na okres trzech miesięcy. Wynikało to z pilnego charakteru zawieranych umów, co wymusiło na Gminie Wałbrzych zawarcie umowy nie wymagającej wcześniejszej publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia. Kolejne umowy zawarte zostały na czas nieokreślony z wcześniejszym opublikowaniem wykazów nieruchomości.

Każda zawarta umowa zawierała zobowiązanie biorącego nieruchomość do używania do uiszczania podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Wałbrzych przez okres trwania nieruchomości, zapewnienia na własny koszt ochrony i zachowania porządku na terenie nieruchomości oraz zawarcia umów dostawy mediów na własny koszt (jeżeli zachodziła taka konieczność). Ponadto interesy Gminy Wałbrzych chronione były poprzez zapisy określające w jakich sytuacjach Gmina Wałbrzych może wypowiedzieć umowę oraz zakazujące użyczenia i poddzierżawy nieruchomości i zakazujące zmiany przeznaczenia użyczonej nieruchomości. Nieruchomości zostały przekazane w użyczenie oraz odebrane od biorącego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Powyższe zapisy spełniały wymogi związane z użyczeniem nieruchomości wynikające z ugn, z kolei publikacja wykazów nieruchomości przed zawarciem kolejnych umów zapewniała transparentność procesu.

(akta kontroli: tom IV, str. 257-285)

2.21. Rada Miejska Wałbrzycha nie podejmowała uchwał w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości. Rada Miejska zrzekła się tego uprawnienia uchwalając uchwałę w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, co szerzej opisane zostało w pkt 2.6.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Przed zawarciem jednej z 15 badanych umów dzierżawy nie opublikowano wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, czym naruszono art. 35 ust. 1b ugn. Dotyczyło to zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości, która uprzednio była już dzierżawiona na podstawie umowy na czas trzech miesięcy.

Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego wyjaśniła, że nieopublikowanie wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia przed zawarciem jednej z umów wynikało z przeoczenia pracownika merytorycznego.

(akta kontroli: tom I, str. 625-628; tom IV, str. 1)

2. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, dotyczące siedmiu z 15 badanych umów dzierżawy, nie zawierały: [1] opisu nieruchomości, [2] terminu wnoszenia opłat, [3] zasad aktualizacji opłat. Obowiązek zamieszczenia takich informacji wynikał z art. 35 ust. 2 ugn.

Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego wyjaśniła, że wskazanych powyżej informacji nie zamieszczano w wykazach do dnia 28 lutego 2022 r. z powodu nieuwagi osób przygotowujących wykazy. Wskazała jednocześnie, że od 1 marca 2022 r. wykazy nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia zawierały już opisy nieruchomości, informację o terminach wnoszenia opłat oraz zasady ich waloryzacji.

(akta kontroli: tom I, str. 625-628; tom IV, str. 1)

Zadania z zakresu organizacji postępowań dotyczących udostępniania nieruchomości gruntowych i zawierania umów z tego zakresu przypisane zostały tym samym komórkom organizacyjnym Urzędu co zadania z zakresu zbywania nieruchomości gruntowych. Pracownicy zajmujący się postępowaniami z zakresu udostępniania przez Gminę Wałbrzych nieruchomości gruntowych realizowali swoje zadania co do zasady prawidłowo.

Obowiązujące w okresie objętym kontrolą plany wykorzystania zasobu gminnego nieruchomości, odnoszące się do zasobu Gminy Wałbrzych, nie zawierały wykazu poszczególnych nieruchomości zasobu gminnego. W konsekwencji nie spełniały one swojej roli dokumentu strategicznego dla działań związanych z gospodarowaniem konkretnie wskazanymi nieruchomościami gminnymi. Ewidencja nieruchomości prowadzona była w sposób rzetelny i prawidłowy.

Rada Miejska Wałbrzycha przekazała Prezydentowi uprawnienia do samodzielnego dysponowania gminnym zasobem nieruchomości w zakresie najmu i dzierżawy na okres powyżej trzech lat lub na czas nieokreślony. Z kolei Prezydent wydał zarządzenia ustanawiające regulamin przeprowadzania przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości oraz określające stawki czynszu dzierżawnego. Postępowania w sprawie udostępnienia nieruchomości gruntowych prowadzone były przeważnie w sposób prawidłowy i zgodny z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi, niemniej prawie połowa z 15 zbadanych umów dzierżawy wbrew przepisom ugn nie zawierała opisu nieruchomości, terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji. Zastosowanie w przypadku udostępnienia nieruchomości gruntowych trybu bezprzetargowego udostępnienia nieruchomości, najczęstszej metody zawierania umów dzierżawy i najmu, nie było sprzeczne z zapisami ugn oraz z zarządzeniami Prezydenta.

Gmina Wałbrzych z własnej inicjatywy podjęła działania ukierunkowane na zapewnienie publikacji wykazów zawierających wszystkie wymagane elementy. Powyższe wykazy publikowano z zachowaniem wymaganych okresów udostępniania oraz sposobów publikowania. Ujawniony przypadek nieopublikowania wykazu przy zawieraniu jednej z umów dzierżawy wynikał z błędu pracownika.

W okresie objętym kontrolą Gmina Wałbrzych zawarła cztery umowy użyczenia nieruchomości, co odbyło się w sposób zgodny z przepisami ugn.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi
Wnioski

NIK nie formułuje uwag.

1. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu gminnego w sposób zapewniający ciągłość obowiązywania aktualnych planów.
2. Zapewnienie sporządzania planów wykorzystania zasobów i planów wykorzystania zasobów SP zawierających wszystkie elementy wskazane odpowiednio w art. 25 ust. 2a i art. 23 ust. 1db ugn.
3. Zapewnienie sporządzania przed zbyciem wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, celem podania ich do publicznej wiadomości.
4. Zapewnienie rzetelnego sporządzania programów zagospodarowania nieruchomości zasobu, z uwzględnieniem ich strategicznego charakteru dla działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami przeznaczonymi do wykorzystania w okresie obowiązywania planu.
5. Podjęcie działań zmierzających do usunięcia lub zmiany zapisów uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania

nieruchomości oraz ich wydzierżawiana lub najmu, niezgodnych z ugn, ustawą o samorządzie gminnym lub zawierających powtórzenia zapisów ustawowych.

6. Zapewnienie zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej wyłącznie w przypadku wystąpienia przesłanek umożliwiających zbycie nieruchomości w takim trybie.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, 13 maja 2025 r.

Kontrolerzy:

Mariusz Orawczak
Główny specjalista kontroli
państwowej
/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
p.o. Dyrektor
Radosław Kujawiński
/-/

Piotr Kociołek
Starszy inspektor kontroli państwowej
/-/

Rafał Wojtko
Starszy inspektor kontroli państwowej
/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał:

p.o. Dyrektor
Delegatury NIK we Wrocławiu
Radosław Kujawiński

/podpisano elektronicznie/