



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, 26 sierpnia 2009 r.

**Pan
Ignacy Odważny
Burmistrz Sulechowa**

LZG-410-09-01/2009, P/09/171

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze skontrolowała Urząd Miejski w Sulechowie, zwany dalej „Urzędem”, w zakresie prawidłowości zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 27 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie objętym kontrolą, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, które nie miały jednak zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

1. W uchwalonym przez Radę Miejską studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy², zgodnie z wymogiem przepisu art. 10 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawy opizp)³, zarezerwowano tereny niezbędne dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. W latach 2005-2008 wpłynęło 41 wniosków o sporządzenie i zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), na podstawie których uchwalono 16 planów. Jeden z planów dotyczył inwestycji celu publicznego -

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

² Uchwała Nr VI/66/99 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 kwietnia 1999 r., zmieniona uchwałą Nr XXV/218/2005 z dnia 25 stycznia 2005 r.

³ Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

obszaru korytarza technicznego gazociągu⁴ i sporządzony został na wniosek inwestora, który zgodnie z przepisem art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy opizp pokrył w całości koszty jego opracowania. Urząd prowadził rejestr mpzp oraz wniosków o ich sporządzenie.

W Urzędzie nie prowadzono natomiast ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 23 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. Wbrew obowiązkowi określone w art. 23 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, nie sporządzono także planów wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Przyczyną powyższych nieprawidłowości, według wyjaśnień Pana Burmistrza, był brak odpowiedniego programu informatycznego, którego zakup zaplanowano w roku bieżącym.

2. W latach 2005-2008 Gmina zbyła 290 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 28,9449 ha i wartości 3.963,6 tys. zł, w tym w formie przetargu ustnego nieograniczonego 233 nieruchomości o powierzchni 27,1617 ha i wartości 3.591,4 tys. zł, oraz w formie bezprzetargowej 57 nieruchomości o powierzchni 1,7832 ha i wartości 372,2 tys. zł. Podstawą odstąpienia od zbycia nieruchomości w formie przetargowej był każdorazowo przepis art. 37 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ustawy ogn) – poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Innych form zbywania nieruchomości nie stosowano.

Badanie w zakresie prawidłowości stosowania przez Urząd procedur dotyczących zbywania nieruchomości gminnych wykazało m.in., że⁶:

- we wszystkich sprawach wyceny nieruchomości sporządzone zostały przez wybranych na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych rzeczoznawców majątkowych, przy czym w 3 przypadkach wbrew przepisowi art. 156 ust. 3 ww. ustawy wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone wcześniej niż 12 miesięcy od daty wszczęcia procedury przetargowej;

⁴ Gazociąg wysokiego i średniego ciśnienia od stacji redukcyjnej w Cigacicach k. Sulechowa do miasta Świebodzin.

⁵ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁶ Badaniami objęto zbycie 31 nieruchomości o najwyższych wartościach, o powierzchni 5,4068 ha i wartości 2.084,8 tys. zł, w tym 18 o powierzchni 5,2588 ha i wartości 1.942,5 tys. zł w formie przetargu ustnego nieograniczonego oraz 13 o powierzchni 0,1480 ha i wartości 142,3 tys. zł w formie bezprzetargowej. Badanie przeprowadzono pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

- czynności związane z przeprowadzeniem przetargów wykonywała powołana przez Pana Burmistrza komisja przetargowa w składzie 4-5 osobowym;
- wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni przed przetargiem, a informacja o ich wywieszeniu opublikowana w prasie i na stronach internetowych Urzędu;
- ogłoszenia o przetargach były wywieszane, zgodnie z przepisami § 6 ust. 1, 4-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁷, w siedzibie Urzędu na co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu i na stronach internetowych Urzędu oraz ogłaszane w regionalnej Gazecie Lubuskiej, przy czym nie zamieszczono w prasie ogłoszenia o jednym przetargu przeprowadzonym w dniu 14.06.2005 r. na oddanie w użytkowanie wieczyste 2 nieruchomości położonych w Sulechowie. Nie dokumentowano również faktu wywieszania ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i stronach internetowych Urzędu;
- w formie przetargowej i bezprzetargowej sprzedano lub oddano w użytkowanie wieczyste wszystkie nieruchomości, za cenę równą lub wyższą od wywoławczej, co było zgodne z przepisami art. 67 ust. 3 i art. 40 ust. 2 ustawy ogn oraz § 14 ust. 5 rozporządzenia;
- umowy na zbycie nieruchomości były sporządzane w formie aktu notarialnego, a cena sprzedaży odpowiadała cenie uzyskanej w przetargu;
- po zbyciu nieruchomości nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w jednym przypadku⁸, przeprowadzono II przetarg po upływie 6 miesięcy od I przetargu, co stanowiło naruszenie przepisu art. 39 ust. 1 ustawy ogn, w konsekwencji czego nie doszło do zawarcia z wyłonionym w formie przetargu nabywcą umowy sprzedaży.

W ocenie NIK, zbycie zbadanych nieruchomości nie wpłynęło negatywnie na możliwość realizacji na terenie Gminy zadań dotyczących lokalnych oraz ponadlokalnych celów publicznych.

⁷ Dz.U. Nr 207, poz. 2108

⁸ Dotyczy sprzedaży nieruchomości oznaczonej geodezyjnie działką nr 1047/8, położonej w Sulechowie.

3. Prawidłowo realizowano zadania w zakresie wnoszenia nieruchomości jako wkład własny do spółek, zbywania nieruchomości w drodze zamiany oraz nieodpłatnego przekazywania nieruchomości w formie darowizny na cele publiczne. W okresie objętym kontrolą wniesiono 7 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,0817 ha i wartości 247,0 tys. zł, jako aport do stanowiącej własność Gminy Spółki „SuPekom” w Sulechowie, po uprzednim uzyskaniu wymaganej zgody Rady Miejskiej. Spółka ta zajmowała się m.in. zarządzaniem gospodarką komunalną Gminy. W drodze zamiany zbyto nieruchomości o powierzchni 17.297 m² i wartości według wycen 58,8 tys. zł, a przyjęto o powierzchni 9.349 m² i wartości według wycen 50,1 tys. zł. Uzyskane dopłaty wynosiły 13,7 tys. zł. W formie darowizn przekazano 3 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,9097 m² i wartości 210,7 tys. zł, z tego 2 nieruchomości przekazano Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w Sulechowie, na poprawę warunków funkcjonowania oraz 1 nieruchomość dla Powiatu Zielonogórskiego na drogę powiatową. W latach 2005-2008 Urząd nie przekazywał nieruchomości gminnych na majątek fundacji.

4. W Urzędzie nie dołożono natomiast wystarczającej staranności w egzekwowaniu opłat wyliczonych w trybie art. 36 ust. 4 ustawy opizp, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp (renty planistycznej). Spośród 52 naliczonych opłat na kwotę 425.724 zł, Urząd uzyskał 422.604 zł, tj. 99,3%, przy czym jedna osoba nie wpłaciła 1.930 zł z naliczonej kwoty 5.030 zł, a jedna w ogóle nie wpłaciła kwoty 1.190 zł, w związku z czym zaległości wynosiły 3.120 zł. W jednym przypadku wezwanie do zapłaty wysłano dopiero po upływie 7 miesięcy, a w drugim przypadku po upływie 5 miesięcy od terminu zapłaty. Według wyjaśnień zastępcy skarbnika spowodowane to było dużym obciążeniem pracowników obowiązkami służbowymi.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych oraz sporządzanie planów wykorzystania zasobów nieruchomości gminnych zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Uaktualnianie wycen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste.
3. Organizowanie drugich przetargów w obowiązującym terminie oraz zamieszczanie w prasie ogłoszeń o wszystkich przetargach na zbycie nieruchomości, a także dokumentowanie wywieszania ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i stronach internetowych Urzędu.

4. Sprawniejsze dochodzenie należności z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp.

Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

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

Otrzymują:

1. adresat
2. Delegatura NIK w Rzeszowie
3. a/a