



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 31 sierpnia 2009 r.

Pan

Dariusz Bekisz

Burmistrz Świebodzina

LZG-410-09-03/2009, 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 Świebodzinie w zakresie zbywania przez gminę Świebodzin nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 17 sierpnia 2009 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuję 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. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin uchwalono w 2001 roku². Było ono zmieniane trzykrotnie (w latach: 2004, 2005 i 2009). Mimo postanowień art. 10 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³, nie określono w nim dotychczas obszarów, na których rozmieszczono inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 tejże ustawy.

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

² Uchwała Rady Miejskiej w Świebodzinie Nr XXXI/372/01 z dnia 29.05.2001 r.

³ Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

Jak wyjaśnił Pan Burmistrz, nie dokonano zmiany studium w ww. zakresie z uwagi na wysoki koszt takiego opracowania oraz dużą czasochłonność.

Dopiero po upływie ok. sześciu lat, uchwałą Rady Miejskiej z dnia 27.04.2007 r., przystąpiono do prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania go do obowiązujących przepisów. Na tej podstawie, w dniu 4.02.2008 r. zlecono wykonanie „Projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świebodzin z opracowaniem ekofizjograficznym dla całego terenu gminy”, uwzględniającego m.in. oznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2. Urząd prowadził wymagane rejestry obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, a także rejestr wydanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. W Urzędzie nie prowadzono natomiast wyodrębnionej ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴. Wbrew obowiązkowi określonemu w art. 23 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, nie sporządzono także planów wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Przyczynami powyższych nieprawidłowości, wg wyjaśnień Pana Burmistrza, były: braki kadrowe, przeoczenie oraz zbyt wysokie koszty opracowania przedmiotowych planów.

3. W latach 2005-2008 Urząd przeprowadził łącznie 121 transakcji zbycia nieruchomości, tj. 111 sprzedaży nieruchomości oraz 10 transakcji oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, z tego 83 transakcje przeprowadzono w trybie przetargu ustnego, a pozostałe w trybie bezprzetargowym.

NIK pozytywnie ocenia sposób przeprowadzenia 13 transakcji zbycia nieruchomości przeprowadzonych w trybie przetargu ustnego oraz 14 transakcji zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, tj. wszystkich zbadanych. Badanie legalności oraz rzetelności stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁵, wykazało m.in., że:

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

⁵ Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.

- organ wykonawczy Gminy i komisje przetargowe przestrzegały zasad ustalonych przez Radę Miejską w zakresie zbywania nieruchomości, Urząd posiadał uchwały Rady w sprawie wyrażenia zgody na ich zbycie;
- wartość zbywanych nieruchomości każdorazowo była ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – nie wystąpiły przypadki zbycia nieruchomości po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia wyceny;
- prawidłowo ogłaszano przetargi i podawano do wiadomości publicznej informacje o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia;
- nabywcy nieruchomości przed datą zawarcia aktów notarialnych dokonali wpłat należności za nabyte nieruchomości lub pierwszej opłaty w przypadku oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie;
- we wszystkich przetargach zbycie nieruchomości nastąpiło na rzecz oferenta, który zgłosił najwyższą cenę oraz cena sprzedaży była wyższa od ceny wywoławczej;
- zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stosownie do art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonywano w celu poprawy zagospodarowania przyległych działek stanowiących odrębną własność lub oddanych w wieczyste użytkowanie.

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

4. W kontrolowanym okresie, również w drodze bezprzetargowej Gmina zbywała nieruchomości przekazując je w formie darowizny, w drodze zamiany oraz w formie aportu do spółek komunalnych.

Stosowanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, beneficjentami darowizn były Skarb Państwa oraz dwie jednostki samorządu terytorialnego, a przekazanie nieruchomości poprzedzone było rokowaniami. Protokoły z rokowań stanowiły podstawę do zawarcia umowy.

Jednakże, wbrew postanowieniom art. 13 ust. 2 ww. ustawy, w dwóch umowach darowizny z dnia 25.05.2007 r. oraz z dnia 28.11.2008 r. nie określono celu, na który nieruchomości były darowane. Tym samym Gmina pozbawiła się możliwości kontroli i wyegzekwowania realizacji celów na jakie nieruchomości zostały przekazane

oraz skorzystania z prawa odwołania darowizny, o którym mowa w art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Błędy te wynikały z przeoczenia pracowników Urzędu. Nadmienić należy, że nieruchomości przekazane w drodze darowizny nadal były użytkowane do celów jakie określono w protokołach rokowań.

NIK pozytywnie ocenia natomiast przeprowadzenie transakcji zamiany nieruchomości oraz przekazanie nieruchomości w drodze aportu do spółek komunalnych. Zamiana nieruchomości każdorazowo następowała za zgodą Rady Miejskiej w Świebodzinie. Stosownie do zapisów art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w dwóch przypadkach z uwagi na różnice w wartościach nieruchomości, dokonano dopłaty na rzecz Gminy w łącznej wysokości 2.684 zł brutto. W formie aportu Gmina przekazała nieruchomości dwóm spółkom komunalnym⁶. W wyniku tych transakcji Gmina objęła po 100% udziałów w tych spółkach, tym samym funkcję walnego zgromadzenia w tych spółkach jednoosobowo pełnił Pan Burmistrz.

5. Gospodarowanie zasobem gminnym nieruchomości w latach 2005-2008 nie było przedmiotem audytu ani kontroli wewnętrznej Urzędu. Jak wynikało z zapewnień Pana Burmistrza, zagadnienia te zostaną objęte audytem wewnętrznym w latach 2010-2011, ponadto jeszcze w tym roku planowane jest przeprowadzenie kontroli dotyczącej sprzedaży działek.

6. Badanie prawidłowości procedury udzielania zamówień publicznych na wykonanie usług polegających na szacowaniu wartości nieruchomości gminnych, wykazało, że wbrew obowiązкови określone w art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁷, osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie złożyły pisemnego oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności wykluczających te osoby z przedmiotowego postępowania, o których mowa w art. 17 ust. 1 tejże ustawy.

Postępowanie wszczęte 22 stycznia 2008 r. prowadziła trzyosobowa komisja przetargowa w składzie: Krzysztof Tomalak Zastępca Burmistrza, Maria Włodarczyk Zastępca Kierownika Wydziału Budownictwa i Zamówień Publicznych, Grzegorz Tomys były Kierownik Wydziału Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska oraz Burmistrz Świebodzina Dariusz Bekisz⁸. Z wyjaśnień ww. osób wynikało, że niezłożenie

⁶ Zakład Wodociągów Kanalizacji i Usług Komunalnych w Świebodzinie sp. z o.o. oraz Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Świebodzinie.

⁷ Dz.U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

⁸ Zarządzenie Burmistrza nr 152/B/07 w sprawie powołania stałej komisji przetargowej dla przeprowadzenia postępowań o udzielenie zamówień publicznych.

przedmiotowych oświadczeń wynikało z przeoczenia. W wyniku przeprowadzonego postępowania, w dniu 29 lutego 2008 r. zawarto dwie umowy o łącznej wartości 124.244,80 zł, poniesione wydatki z tytułu ich realizacji wyniosły 95.696,80 zł.

Stosownie do art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych⁹, czyn polegający na niezłożeniu przez członka komisji przetargowej lub inną osobę występującą w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w imieniu zamawiającego oświadczeń wymaganych przepisami o zamówieniach publicznych stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Określenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
2. Prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych oraz sporządzenie planów wykorzystania zasobów nieruchomości gminnych zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Określanie celu publicznego w umowach darowizn nieruchomości gminnych na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, na który nieruchomość jest darowana.
4. Składanie przez osoby biorące udział w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego oraz przez zamawiającego oświadczeń, o których mowa w ustawie Prawo zamówień publicznych.

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

⁹ Dz.U. z 2005 r. Nr 14, poz. 114 ze zm.

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 w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.