



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia .11.2009 r.

Pan

Jerzy Tadeusz Czerwiński

Burmistrz Chełmży

P/09/171

LBY-410-05-01/2009

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miasta Chełmży, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008. Kontrolę przeprowadzono pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 8 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez Burmistrza Chełmży zwanego dalej „Burmistrzem” oraz Urząd zadań związanych ze zbywaniem nieruchomości gminnych w latach 2005-2008, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań objętych kontrolą, polegających na:

- 1) prowadzeniu czynności z zakresu planowania przestrzennego w związku z posiadaniem zasobem nieruchomości, w oparciu o uchwalone 30 listopada 2000 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, w tym:

- sporządzeniu w latach 2005-2008 czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w trzech planach istniejących,
 - prowadzeniu rejestru planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę,
 - wydaniu w badanym okresie 19 decyzji lokalizacji celu publicznego o znaczeniu gminnym oraz prowadzeniu rejestru ww. decyzji,
 - prawidłowym naliczeniu i pobraniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na łączną kwotę 70.384 zł;
- 2) prowadzeniu i bieżącym aktualizowaniu ewidencji gminnego zasobu nieruchomości;
 - 3) ustalaniu w latach 2005-2008 cen nieruchomości przeznaczonych do zbycia, na podstawie ich wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w formie aktualnego operatu szacunkowego;
 - 4) przestrzeganiu przez Burmistrza oraz komisje przetargowe uchwalonych przez Radę Miasta Chełmży, zwanej dalej „Radą”, zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad zbycia garaży wybudowanych przez osoby fizyczne, ze środków własnych, na gruntach stanowiących własność Miasta Chełmży, zwanego dalej „Miastem”;
 - 5) zbywaniu nieruchomości gminnych w trybie przetargu ustnego lub pisemnego nieograniczonego i w drodze rokowań, z zachowaniem warunków oraz procedur ich przeprowadzania wymaganych przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości¹, zwanym dalej „rozporządzeniem”; na 23 badane nieruchomości zbywane w trybie przetargowym 22 razy zastosowany został tryb przetargu ustnego nieograniczonego, a jedną nieruchomość sprzedano w drodze rokowań, po dwóch przetargach pisemnych nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym;
 - 6) zgodnym z art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², zwanej dalej „ustawą o gn” zastosowaniu trybu bezprzetargowego w 13 przypadkach zbycia nieruchomości w drodze rokowań, poprzedzonych stosowną uchwałą Rady, przy czym zapisy w umowach zbycia były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań i z postanowieniami uchwał Rady.

¹ Dz U. z 2004 r. nr 207, poz. 2108 ze zm.

² Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.

Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

- 1) niesporządzeniu planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, pomimo obowiązku wynikającego z art. 23 ust.1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy o gn;
- 2) niepodawaniu do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, informacji o wywieszeniu w siedzibie Urzędu wykazu 14 nieruchomości (na 23, co stanowiło 60,9%) przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, czym naruszono wymóg art. 35 ust. 1 ustawy o gn; w przypadku 8 nieruchomości (34,8%) brakowało dokumentów potwierdzających, że wykaz został sporządzony i na okres 21 dni wywieszony w siedzibie Urzędu;
- 3) niezamieszczeniu w sporządzanych wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o gn;
- 4) nieprzestrzeganiu terminów podania do publicznej wiadomości ogłoszeń o organizowanych przetargach dotyczących sprzedaży 10 nieruchomości (na 60 badanych), które zostały opublikowane w terminach krótszych niż 30 dni przed terminem przetargu, czym naruszony został przepis § 6 ust. 1 rozporządzenia;
- 5) niezamieszczeniu w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, ogłoszenia o przetargu na sprzedaż 2 na 7 badanych (28,6%) nieruchomości o wyższej cenie wywoławczej niż równowartość 10.000 euro, pomimo obowiązku zawartego w § 6 ust. 4 rozporządzenia;
- 6) dokonanie zamiany nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Miasta (dz. Nr 92/3 o powierzchni 431 m²), położonej w Chełmży przy ul. Chełmińskie Przedmieście, której wartość ustalono w wyniku rokowań na 4.310 zł, na nieruchomość gruntową niezabudowaną (dz. Nr 109 o powierzchni 1652 m²), położoną przy tej samej ulicy o wartości ustalonej w drodze rokowań na 16.520 zł, która stanowiła własność osób fizycznych (w wyniku tej zamiany kwota dopłaty ze strony Miasta wyniosła 12.210 zł) - - wartość obu nieruchomości nie została określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, do czego zobowiązywał art. 7 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o gn. Odpowiedzialnym za brak wymaganych ustawą o gn wycen nieruchomości był [...] ³ były naczelnik Wydziału Gospodarki Miejskiej Urzędu, który wyjaśnił, iż przyczyną braku

³ Pouczenie: art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK

tych wycen było wielokrotne odkładanie transakcji z powodu niezdecydowania właścicieli zamienianej działki, a gdy doszło do sfinalizowania zamiany, w pośpiechu nie sporządzono operatów szacunkowych. Wskazał, że ich sporządzenie wiązałoby się z dodatkowymi kosztami i z przesunięciem w czasie zamiany, a cena została ustalona w rokowaniach na podstawie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na terenie Chełmży, które były zdecydowanie niższe. Zdaniem NIK, powyższe okoliczności nie zwalniają jednak z obowiązku przestrzegania przepisów ustawy o gn, dotyczących określania wartości nieruchomości przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

NIK zwraca uwagę, że w latach 2005-2008 kontrole wewnętrzne prowadzone w Urzędzie, w oparciu o zarządzenie Nr 7a/02 Burmistrza z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie kontroli gospodarowania środkami publicznymi, nie zajmowały się gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

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

1. Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.
2. Podjęcie działań organizacyjnych zapewniających właściwe dokumentowanie transakcji zbywania nieruchomości oraz dokonywanie obrotu nieruchomościami każdorazowo po ustaleniu ich wartości przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Sporządzanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o gn, zamieszczanie informacji w prasie lokalnej o ich wywieszeniu w siedzibie Urzędu oraz podjęcie działań zapewniających podawanie do publicznej wiadomości ogłoszeń o organizowanych przetargach w miejscu i w terminach określonych w rozporządzeniu.
4. Rozważenie możliwości przeprowadzenia kontroli wewnętrznej w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 21 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 art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy, 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.