



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 11.2009 r.

**Pan
Marek Ziemiński
Wójt Gminy Zakrzewo**

LBY-410-05-05/2009
P/09/171

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 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 Gminy w Zakrzewie, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę zbywania nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Wójta Gminy Zakrzewo i Urzędu w zakresie prowadzenia gminnego zasobu nieruchomości i zbywania nieruchomości w latach 2005-2008, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

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

- a) sporządzeniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzewo, zwanym dalej „studium”, w którym zawarto rozdział o kierunkach działań w zakresie polityki ponadlokalnej, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) dla części miejscowości Zakrzewo;
- b) prowadzeniu rejestru planów miejscowych zgodnie z wymogami określonymi w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), w którym zawarto obowiązujący w części miejscowości Zakrzewo mpzp;

c) bieżącym aktualizowaniu ewidencji dotyczącej gminnego zasobu nieruchomości;

d) zbywaniu nieruchomości gminnych, które były zlokalizowane poza obszarami uwzględnionymi w studium jako tereny przeznaczone dla lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie objętym kontrolą sprzedano 14 nieruchomości, w tym 13 w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, a 1 nieruchomość w trybie bezprzetargowym. Analiza postępowań wykazała, iż w 7 przypadkach przeprowadzono procedury sprzedaży zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o g.n.”;

e) pobieraniu kwot z tytułu zbycia nieruchomości w wysokościach i terminach określonych w umowach sprzedaży.

Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

a) niesporządzeniu planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, pomimo obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust 1 i 2 ustawy o g.n.;

b) ewidencjonowaniu nieruchomości Gminy Zakrzewo niezgodnie z art. 23 ust. 1c pkt. 4-7 ustawy o g.n., gdyż prowadzony w Urzędzie rejestr pn. „Skorowidz działek mienia komunalnego” nie zawierał danych dotyczących: przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium; wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości; informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych;

c) dokonaniu w 7 przypadkach zbycia nieruchomości z naruszeniem przepisów ustawy o g.n., przepisów wykonawczych do tej ustawy lub przepisów wewnętrznych i tak:

- w 1 przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym nie zawiadomiono najemcy o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, mimo obowiązku wynikającego z art. 34 ust. 4 ustawy o g.n. Tym samym najemca jako uprawniony z tytułu prawa pierwszeństwa nie złożył oświadczenia, o którym mowa w art. 34 ust. 5 ustawy o g.n., w terminie wskazanym w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Najemca nabył jednak przedmiotową nieruchomość w trybie bezprzetargowym ale po terminie określonym w ww. wykazie, co było niezgodne z art. 38 ust.3 ustawy o g.n., który stanowi, iż wnioski osób

uprawnionych do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej rozpatruje się przed ogłoszeniem o przetargu;

- w 1 przypadku sprzedaży nieruchomości, której cena wywoławcza była wyższa niż 10.000 euro, ogłoszenia o tej sprzedaży nie przekazano do gazety o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, mimo obowiązku wynikającego z § 6 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”;
- w 4 przypadkach w ogłoszeniach o sprzedaży nieruchomości nie podano formy i miejsca wpłaty wadium, mimo obowiązku wskazanego w § 13 pkt 5 rozporządzenia;
- w 2 przypadkach przy sprzedaży nieruchomości kwota transakcji była niższa od wartości postąpienia wynikającej z zarządzenia nr 19/2007 Wójta Gminy Zakrzewo z dnia 20 kwietnia 2007 r., którą określono jako „niemniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek”.

Osobą odpowiedzialną za powstałe nieprawidłowości był Wójt Gminy Zakrzewo.

Ponadto NIK zwraca uwagę, iż w 2 aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości wpisano cenę nieruchomości niezgodnie z ceną faktyczną wynikającą z protokołów z przetargów. Pomimo tego nabywcy wpłacili kwoty zgodne z tymi protokołami.

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

1. Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.
2. Podjęcie działań mających na celu uzupełnienie prowadzonej w Urzędzie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości o dane wymagane art. 23 ust. 1c pkt. 4-7 ustawy o g.n.
3. Podjęcie działań organizacyjnych mających na celu prawidłowe przeprowadzanie procedur związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych zgodnie z przepisami prawa oraz z regulacjami wewnętrznymi.
4. Podjęcie działań mających na celu sprostowanie dwóch aktów notarialnych, w których nieprawidłowo wpisano cenę sprzedanych nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, 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 Wójtowi 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.