



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 22 września 2010 r.

**Pani
Elżbieta Rogala-Kończak
Burmistrz Miasta Rumi**

LGD-4112-01-01-09
S/09/002

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**(tekst ujednolicony na podstawie uchwały Komisji Odwoławczej z dnia 26 października 2010 r.
zatwierdzonej przez Prezesa NIK)**

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 Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Rumi (dalej „Urząd”). Przedmiotem kontroli była sprzedaż wybranych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia zakończenia kontroli. Kontrola dotyczyła bezprzetargowego zbycia nieruchomości nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5, o łącznej powierzchni 600 m², położonych w Rumi u zbiegu ulic Sawickiej i Sobieskiego¹.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokołach kontroli: z dnia 27 sierpnia 2009 r. oraz z dnia 13 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Urzędu w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. NIK negatywnie ocenia zbycie w dniu 27 października 2005 r. przez Gminę Rumia (dalej „Gmina”) za łączną kwotę 170.800 zł, czyli 284,67 zł za 1 m², na rzecz Mariusza S., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą MS Investment, położone w Rumi u zbiegu ulic Sawickiej i Sobieskiego działki nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5, gdyż:

¹ Działki: nr 231/9 o powierzchni 293 m², nr 231/10 o powierzchni 51 m² oraz nr 232/5 o powierzchni 256 m².

- 1.1.** Urząd wykorzystał sporządzone dla tych nieruchomości w sierpniu 2005 r. operaty szacunkowe², które nie uwzględniały zmian uwarunkowań prawnych, bowiem w dniu 16 września 2005 r. Urząd wydał decyzję o warunkach zabudowy nr 142/2005 (dalej: „decyzja 142/2005”), zgodnie z którą na 3 przedmiotowych działkach oraz na nieruchomości sąsiedniej³, można było wybudować stację paliw. Decyzja o warunkach zabudowy, będąca jedną ze wskazanych w *art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)* podstaw ustalenia przeznaczenia nieruchomości, tworzy katalog uwarunkowań prawnych, których zmiana w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu uniemożliwia – zgodnie z *art. 156 § 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami* – jego wykorzystanie. Sporządzający ww. operaty szacunkowe rzeczoznawca majątkowy potwierdził w trakcie kontroli, iż powyższe okoliczności uniemożliwiły wykorzystanie sporządzonych przez niego operatów przy sprzedaży działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5. Pani Burmistrz wyjaśniła, że w momencie zawierania transakcji, tj. 27 października 2005 r., nie wiedziała, iż na działkach nr 231/9, nr 231/10, nr 232/5 i nr 232/6 ma powstać stacja paliw. W ocenie NIK zamierzenia inwestora były jasne i jednoznacznie wynikały z treści ww. *decyzji 142/2005*.
- 1.2.** Zbycie ww. nieruchomości nastąpiło z naruszeniem *art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami*⁴. Stwierdzono, że przynajmniej 1 z 3 zbytych w drodze bezprzetargowej działek (nr 231/9, o powierzchni 293 m²) mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Świadczy o tym fakt wykorzystywania jej przez bank PKO BP na cele parkingowe (na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą w dniu 30 kwietnia 1997 r.). Tymczasem, zgodnie z *art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jednym z warunków umożliwiających zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej był brak możliwości jej zagospodarowania jako odrębnej nieruchomości. Pani Burmistrz zeznała, że działka nr 231/9 nie mogła być zagospodarowana budynkiem, a budowy parkingu nie można potraktować jako formy jej zagospodarowania. W ocenie NIK ww. przepis stanowił jedynie o zagospodarowaniu nieruchomości, a nie o zagospodarowaniu nieruchomości budynkiem.

² Określające wartość działek: nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5.

³ Działka nr 232/6

⁴ W brzmieniu na dzień 27 października 2005 r.

1.3. Wniosek dotyczący kupna w drodze bezprzetargowej działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5 pełnomocnik Mariusza S. złożył w dniu 29 lipca 2005 r., a Pani Burmistrz powyższy wniosek rozpatrzyła pozytywnie 16 sierpnia 2005 r., tj. w dniu kiedy Mariusz S. nie był jeszcze właścicielem przyległej działki nr 232/6, ani też jej użytkownikiem wieczystym.

1.4. Zbycie działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5 za łączną kwotę 170.800 zł, tj. 284,67 zł za 1 m², w sytuacji gdy Urząd wydał *decyzję 142/2005*, zgodnie z którą na działkach nr 231/9, nr 231/10, nr 232/5 i nr 232/6 można było wybudować stację paliw, NIK uznaje za działanie niegospodarne. Przy uwzględnieniu najniższej ceny[...]⁵ spośród 4 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę automatycznej stacji paliw, dokonanych w 2005 r. na terenie Rumi, Redy oraz Gdyni, możliwy do uzyskania przychód Gminy ze sprzedaży działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5 po takiej cenie, byłby wyższy co najmniej o[...]⁶

Na uwagę zasługuje również fakt, iż 1 spośród 4 ww. transakcji, dotyczyła nieruchomości położonej na terenie Rumi i została zawarta ok. 5 miesięcy przed datą zbycia działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5, a cena sprzedaży wyniosła wówczas[...]⁷ za 1 m².

Ponadto NIK zwraca uwagę, iż Urząd nie podejmował kroków zmierzających do rozwiązania – zdaniem Pani Burmistrz – rażąco niekorzystnej z punktu widzenia interesów Gminy umowy dzierżawy działki nr 231/9. Z wyliczeń dokonanych przez Naczelnika Wydziału Inżynierii Miejskiej, Urząd miał możliwość wypowiedzenia tej umowy – za zwrotem bankowi PKO BP nakładów w kwocie 38.107,58 zł. Pani Burmistrz zeznała, że nie знаła tej umowy, a z jej treścią zapoznała się dopiero po złożeniu w dniu 29 lipca 2005 r. wniosku przez pełnomocnika Mariusza S. o zbycie w trybie bezprzetargowym działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5.

2. Pani Burmistrz zeznała, że rokowania z pełnomocnikiem nabywcy w sprawie sprzedaży działek nr 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5 odbyły się w jej gabinecie i nie pamięta czy

⁵ Wyłączono na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz.1198 ze zm.) – ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa Neste Polska Sp. z o.o. Wyłączenia dokonała Ewa Jasiurska doradca prawny w NIK Delegatura w Gdańsku

⁶Wyłączono na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz.1198 ze zm.) – ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa Neste Polska Sp. z o.o..Wyłączenia dokonała Ewa Jasiurska doradca prawny w NIK Delegatura w Gdańsku

⁷ Wyłączono na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz.1198 ze zm.) – ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa Neste Polska Sp. z o.o. Wyłączenia dokonała Ewa Jasiurska doradca prawny w NIK Delegatura w Gdańsku

wziął w nich udział ktoś prócz niej i ww. pełnomocnika oraz, że zwykle w takich rokowaniach uczestniczył Kierownik Referatu GN. Kierownik Referatu GN zeznała jednak, że w przedmiotowych rokowaniach nie uczestniczyła.

3. W okresie od 4 października 2005 r. do 3 listopada 2005 r. Gminie przysługiwało, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 i art. 110 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸ prawo pierwokupu w stosunku do działki nr 232/6 o powierzchni 401 m², nabytej przez M[...] S. w dniu 3 października 2005 r. od J. i J. P. za cenę 180.000 zł (448,88 zł za 1 m²). Burmistrz nie wykonała powyższego prawa pierwokupu, gdyż jak zeznała, cena transakcji była znacząco wyższa od cen nieruchomości położonych na terenie Rumi, a sprzedawanych przez osoby prywatne i Gminę.

Na podstawie 2 transakcji kupna-sprzedaży działki nr 232/6, stwierdzono, że jej wartość w ciągu 25 dni wzrosła z 448,88 zł za 1 m² do [...]¹⁰

Na uwagę zasługuje fakt wydania przez Panią Burmistrz zarządzenia o niewykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do działki nr 232/6 w tym samym dniu (3 października 2005 r.), w którym zawarto warunkową umowę sprzedaży. Standardowo w Urzędzie ta procedura trwała dłużej – w okresie od 1 stycznia 2000 r. do 10 września 2009 r.¹¹ średni czas – od momentu powiadomienia Urzędu o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży do wydania zarządzenia o niewykonaniu prawa pierwokupu – wynosił 10,3 dnia. Kierownik Referatu GN zeznała, iż przygotowała projekt zarządzenia o niewykonaniu prawa pierwokupu w tak krótkim czasie na polecenie Burmistrz, natomiast Burmistrz zeznała, iż postąpiła tak, jak czyniła to wielokrotnie w takich sytuacjach.

Stwierdzono, że w badanym okresie Burmistrz sześciokrotnie tego samego dnia, w którym otrzymała umowę warunkowej sprzedaży nieruchomości wydała zarządzenia o niewykonaniu prawa pierwokupu, w tym, w 2 przypadkach umowy te dotyczyły transakcji z udziałem nabywcy ww. działek nr: 231/9, nr 231/10 oraz nr 232/5.

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

⁸ W brzmieniu na dzień 3 października 2005 r.

⁹ Wyłączono na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz.1198 ze zm.) – ze względu na prywatność osoby fizycznej. Wyłączenia dokonała Ewa Jasiurska doradca prawny w NIK Delegatura w Gdańsku

¹⁰ Wyłączono na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz.1198 ze zm.) – ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa Neste Polska Sp. z o.o. Wyłączenia dokonała Ewa Jasiurska doradca prawny w NIK Delegatura w Gdańsku

¹¹ W tym okresie Burmistrz Miasta Rumi wydał ogółem 71 zarządzeń o niewykonaniu prawa pierwokupu.

- 1) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu wyeliminowanie przypadków niezgodnego z prawem wykorzystywania operatów szacunkowych nieruchomości;
- 2) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego (rozwiązania organizacyjnego) mającego na celu ograniczenie ryzyka niezgodnego z prawem bezprzetargowego zbywania nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 Pani prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, 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.