



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 25 września 2009 r.

**Pan
Krzysztof Kołtyś
Burmistrz Janowa Lubelskiego**

LLU-410-24-03/09
P/09/171

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 Lublinie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Janowie Lubelskim, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie zbywania przez gminę Janów Lubelski (dalej: „Gmina”) nieruchomości gminnych w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokóle kontroli podpisanym w dniu 21 września 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 Gminę zadań objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, niemających jednak istotnego wpływu na kontrolowaną działalność.

Pozytywnie oceniono realizację przez Gminę obowiązków określonych w art. 10 ust. 1 pkt 14 i ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 7171 ze zm.), zwanej dalej „uopizp”. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy wprowadzonym uchwałą Rady Miejskiej (RM) nr XXX/150/01 z dnia 27 czerwca 2001 r. określono obszary niezbędne do realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, w tym ujętych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

W latach 2005-2008 nie dokonywano zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), wprowadzonego uchwałą RM nr XVII/126/04 z dnia 16 lipca 2004 r. i obejmującego 91,4 % powierzchni Gminy. Do Urzędu nie wpłynęły też wnioski o sporządzenie mpzp dla terenów lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych. Burmistrz zgodnie z art. 31 ust. 1 uopizp prowadzi rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

W badanym okresie Gmina dokonała ogółem 45 transakcji zbycia nieruchomości, z tego: 20 w trybie przetargowym (19 ustnych i 1 pisemny) i 25 w trybie bezprzetargowym. Zbyto nieruchomości o łącznej powierzchni 24,8 ha i wartości 2.813 tys. zł, z tego 20,8 ha o wartości 2.375 tys. zł w trybie przetargowym i 4 ha o wartości 438 tys. zł w trybie bezprzetargowym.

NIK pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, sposób przeprowadzenia przez Gminę procedur zbycia nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Zbadano 36 transakcji zbycia nieruchomości (w tym oddania w wieczyste użytkowanie), z tego 20 w drodze przetargowej i 16 w drodze bezprzetargowej. Stwierdzono m.in., że:

- zbycie było każdorazowo poprzedzone zgodą RM wyrażoną w podjętych uchwałach.
- wartość zbywanych nieruchomości była ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nie stwierdzono przypadków odpłatnego ich zbycia, bez aktualnej wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę.
- wartość nieruchomości zbywanych w drodze przetargowej była wyższa od ceny wywoławczej, natomiast w drodze bezprzetargowej była równa lub wyższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę, co było zgodne z przepisami art. 40 ust. 4 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „uogn”.
- czynności związane z przeprowadzeniem przetargów wykonywała komisja przetargowa powołana przez Burmistrza.
- nie stwierdzono przypadków zbywania nieruchomości na rzecz osób wchodzących w skład organów stanowiących i wykonawczych Gminy, pracowników Urzędu mających wpływ na gospodarowanie nieruchomościami oraz osób opracowujących m.in. opinie w zakresie obrotu nieruchomościami czy plany zagospodarowania przestrzennego.
- zapisy zawarte w umowach, sporządzonych w formie aktów notarialnych, były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach z rokowań i treścią podjętych uchwał

RM. Przeznaczenie nieruchomości określone w umowach zbycia było zgodne z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan dla danej nieruchomości był sporządzony.

- dokonując zbycia nieruchomości gminnych w 16 przypadkach (na 36) nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste. Działanie takie było niezgodne z postanowieniami art. 35 ust. 1 uogn. W 17 przypadkach (na 36) sporządzając i podając do publicznej wiadomości przedmiotowe wykazy, nie zawarto informacji o cenie nieruchomości, co było niezgodne z postanowieniami art. 35 ust. 2 pkt 6 uogn.
- ogłoszenia o przetargach podawane były do publicznej wiadomości, stosownie do art. 38 ust. 2 uogn oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. nr 207 poz. 2108 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem RM”.
- zgodnie z art. 67 ust. 2 uogn cena wywoławcza w pierwszym przetargu była ustalana w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, a w drugim i kolejnych przetargach w wysokości nie niższej niż 50 % tej wartości.
- uczestnicy przetargów nie zaskarżyli czynności związanych z ich przeprowadzeniem do Burmistrza Janowa Lubelskiego lub innych organów Gminy.

Nierzetelnym działaniem było niezamieszczenie w 16 ogłoszeniach o przetargach (na 20) oraz w 18 protokołach z przetargów (na 20), informacji o braku obciążeń i zobowiązań, których przedmiotem były te nieruchomości. W protokołach z przetargów nie zamieszczono również informacji o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów.

Sprzedaży bezprzetargowej dokonywano na podstawie przepisów art. 37 ust. 2 pkt 6 uogn (13 transakcji), art. 37 ust. 2 pkt 9 (1 transakcja) i art. 37 ust 3 (1 transakcja). Natomiast bezprzetargowe przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Janowie Lubelskim (GS SCh) nastąpiło na podstawie art. 37 ust 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 i art. 204 ust. 1 uogn. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustalano w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą, a podstawę do zawarcia umowy stanowił protokół z rokowań, co było zgodne z postanowieniami art. 28 ust. 2 i 3 uogn.

Uzyskane przez Gminę w latach 2005-2008 dochody ze sprzedaży nieruchomości lub odpłatnego ich udostępniania stanowiły ogółem kwotę 2.926 tys. zł, z tego 2.644 tys. zł

ze sprzedaży i 282 tys. zł z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste. Nabywcy zapłacili za nabyte nieruchomości w terminach ustalonych w umowach sprzedaży. Zaległości w tym zakresie nie wystąpiły.

NIK pozytywnie ocenia przeprowadzenie przez Gminę transakcji zamiany nieruchomości stanowiącej własność Gminy na nieruchomość będącą własnością osoby fizycznej. Transakcja ta została przeprowadzona zgodnie przepisami art. 15 uogn, a wartość zamienianych nieruchomości była ekwiwalentna.

Gmina nie posiadała planu wykorzystania zasobu nieruchomości, co było niezgodne z postanowieniami art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 uogn.

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

1. Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stosownie do wymogów art. 23 ust. 1 pkt 3.
2. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste zgodnie z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 i 2 uogn.
3. Zawieranie w protokołach z przetargów informacji o braku obciążeń lub zobowiązań, których przedmiotem były te nieruchomości oraz informacji o wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów.
4. Zawieranie w ogłoszeniach o przetargu informacji o braku obciążeń lub zobowiązań ciążących na nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, 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 Lublinie 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.

Z poważaniem