



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 18 stycznia 2011 r.

**Pan  
Marek Kupś  
Burmistrz Trzcianki**

LPO-4112-04-01/2010  
S/10/010

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu skontrolowała Urząd Miejski Trzcianki („Urząd”) w zakresie sprzedaży przez gminę Trzcianka miejskich nieruchomości gruntowych w latach 2008-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 4 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. W okresie objętym kontrolą gmina Trzcianka sprzedała 29 nieruchomości gruntowych (obejmujących 48 działek geodezyjnych) położonych na terenie miasta. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, obowiązek gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, obejmujący m.in. zbywanie nieruchomości, spoczywał na Panu Burmistrzu. Natomiast zasady zbywania tych nieruchomości Rada Miejska Trzcianki określiła uchwałami<sup>3</sup>, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup>.

2. Realizację zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami powierzył Pan Burmistrz, na podstawie regulaminu organizacyjnego Urzędu, Referatowi Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury Komunalnej oraz powołanej zarządzeniem Pana Burmistrza (nr 3/03 z dnia 13 stycznia 2003 r.) komisji przetargowej na zbywanie nieruchomości stanowiących własność gminy. NIK zwraca uwagę, że zarządzenia Pana Burmistrza o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia nie zawierały terminu ich sprzedaży (przetargi wyznaczano nawet trzy lata po dacie ich wydania). Ponadto, nie w pełni zawierały one faktyczne uzasadnienia powodów ich zbywania.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

<sup>3</sup> Nr XLI/395/01 z dnia 25 października 2001 r. i XXXIII/231/09 z dnia 25 września 2009 r.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

3. Ustalenia kontroli NIK wykazały, że tryby sprzedaży nieruchomości, stosowane w Urzędzie, były zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a umowy sprzedaży nieruchomości zostały zawarte w formie aktów notarialnych, także stosownie do wymogów tej ustawy. Z ustaleń kontroli wynika, że w trakcie sprzedaży nieruchomości gminnych wystąpiły jednak n.w. nieprawidłowości i uchybienia.

Komisja przetargowa naruszyła dyspozycje § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>5</sup>. W rozporządzeniu tym określono m.in.: sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu. Protokoły sporządzane przez komisję były nierzetelne, nie zawierały bowiem wszystkich wymaganych przez wskazane rozporządzenie elementów. Wynikało to z przyjętej zasady, że przy sporządzaniu protokołu, jeżeli jakaś okoliczność w danym przetargu nie występowała (np. obciążenie nieruchomości), to wzmianka o tym fakcie nie była umieszczana. W 14 przypadkach, protokoły te zawierały niekompletną informację o trybie przeprowadzanego przetargu, podając jako tryb „przetarg nieograniczony” zamiast „przetarg nieograniczony ustny”.

Nierzetelnie zrealizowane zostały dyspozycje § 6 ww. rozporządzenia dotyczące podawania do publicznej wiadomości informacji o przetargach. Informacje te były wprawdzie wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargów oraz w przypadku przetargów, których cena wywoławcza była wyższa niż równowartość 100.000 euro, także w prasie codziennej ogólnokrajowej, co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu. Ustalenia kontroli NIK wykazały, że w przypadku 15 przetargów na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza była wyższa niż równowartość 10.000 euro, a mniejsza niż 100.000 euro, nie zamieszczano ogłoszeń w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat.

Nieruchomość o numerze 3446 została sprzedana za kwotę 66.468 zł, to jest o 332 zł poniżej ceny minimalnej określonej przez Burmistrza Trzcianki zarządzeniem nr 88/08 z dnia 15 lipca 2008 r., co było wynikiem nierzetelnego sporządzenia protokołu z przetargu.

Kupujący działkę o numerze 746/31 do dnia zawarcia umowy sprzedaży dokonał wpłaty 437.000 zł, to jest mniej o 980 zł od ceny sprzedaży. W akcie notarialnym z dnia 27 listopada 2008 r. (nr 7763/2008) zapisano, że cena została wpłacona, podczas gdy pozostała kwota 980 zł wpłacona została sześć dni po podpisaniu umowy.

4. Operaty szacunkowe stanowiące podstawę ustalania cen wywoławczych zbywanych nieruchomości były aktualne. Ustalenia w zakresie wartości szacunkowej nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie były kwestionowane. Operaty sporządzone zostały metodą porównawczego i uwzględniono w nich cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz brano pod uwagę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz przeznaczenie nieruchomości w aktualnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (w przypadkach nieruchomości dla których te plany były sporządzone). W przypadkach, gdy nie obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy na

---

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

podstawie art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>6</sup>.

5. Wśród sprzedanych nieruchomości, dla których nie obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, znajdowało się sześć nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem R (rola). Nieruchomości te – zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Trzcianki uchwalonym przez Radę Miejską Trzcianki uchwałą Nr VIII/48/94 z dnia 27 października 1994 r., który stracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. – przeznaczone były pod przemysł.

W przypadku czterech nieruchomości (działki: 1. [2168/8 , 2169/2, 2170, 2171/2, 2173/3] , 2. [112/1, 105, 85, 77/2, 103/3, 89/5, 89/3, 100, 84, 104/4, 102/2], 3. [2839/10], 4. [2839/11, 2839/13]) przed datą ich sprzedaży wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy. Natomiast w dwóch przypadkach (działki: 1. [83, 101/1, 101/2], 2. [76, 86]) decyzji takich przed datą ich sprzedaży nie wydano. Zgodnie z treścią art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>7</sup> za nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego<sup>8</sup>, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Zgodnie z orzecznictwem NSA przeznaczenie terenu ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu o przeznaczeniu terenu decyduje decyzja o warunkach zabudowy.

Zdaniem NIK, w przypadku sprzedaży działek (1. [83, 101/1, 101/2], 2. [76, 86]), dla których przed sprzedażą (30 maja 2008 r.) nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, Burmistrz Trzcianki naruszył dyspozycję uchwały Rady Miejskiej Trzcianki nr XLI/395/01 z dnia 25 października 2001 r. wymagającą odrębnej zgody na zbycie nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta Trzcianki (zgody takie nie były wydane). Wprawdzie w momencie podjęcia przez Radę Miejską Trzcianki tej uchwały wymienione nieruchomości miały przeznaczenie przemysłowe, to jednak z dniem 1 stycznia 2004 r. stały się nieruchomościami rolnymi.

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

1. Zamieszczanie w protokołach z przeprowadzonych przetargów elementów wymaganych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

2. Zamieszczanie ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000 euro, a mniejsza niż 100.000 euro, w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość.

3. Każdorazowe uzyskiwanie odrębnej zgody Rady Miejskiej Trzcianki na sprzedaż nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta.

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.

<sup>8</sup> Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o 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 Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu 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.