



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia      sierpnia 2009 r.

**Pan  
Zbigniew Blecharczyk  
Wójt Gminy Dubiecko**

LRZ-410-15-02/2009  
P/09/171

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 Rzeszowie przeprowadziła w Urzędzie Gminy w Dubiecku kontrolę dotyczącą zbywania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych (z wyłączeniem nieruchomości lokalowych) w latach 2005-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 31 lipca 2009 r. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Wójta Gminy Dubiecko w zakresie zbywania nieruchomości gminnych, pomimo stwierdzonych uchybień. Pozytywnie ocenia się także realizację dochodów z tytułu zbywanych nieruchomości.

Ustalono, że zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) - Gmina Dubiecko, posiadała *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. W Studium, stosownie do postanowień art. 10 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, uwzględnione zostały obszary niezbędne dla realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, tj. budowy mostu na rzece San w miejscowości Sielnica oraz budowy boiska sportowego w Wybrzeżu.

W latach 2005-2008 do Urzędu nie wpływały wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obejmujących tereny lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Kontrola wykazała, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) - Wójt Gminy Dubiecko prowadził rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie oraz ewidencję gminnego zasobu nieruchomości. Zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* prowadził także rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że Gmina nie posiadała opracowanego planu wykorzystania zasobu nieruchomości, stosownie do przepisów art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli sporządzenie planu wykorzystania nieruchomości pozwala na kompleksowe prowadzenie gospodarki zasobem, w tym w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości niezbędnych Gminie do realizacji zadań.

W kontroli ustalono, że w latach 2005-2008 miały miejsce 134 transakcje zbywania nieruchomości gruntowych Gminy o łącznej powierzchni 128,36 ha i wartości 1.012.516 zł, w tym: 130 dotyczące sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego o łącznej powierzchni 127,59 ha i wartości 984.923 zł oraz 4 dotyczące zamiany nieruchomości o łącznej powierzchni 0,77 ha i wartości 27.593 zł.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych uchybień analizowane 36 przypadków zbywania nieruchomości w drodze przetargu o łącznej powierzchni 67,90 ha i wartości 759.212 zł oraz 4 zamiany nieruchomości. We wszystkich sprawach objętych kontrolą zbycie nieruchomości poprzedzała zgoda Rada Gminy wyrażona w uchwałach podjętych w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.). Zbycie nieruchomości w drodze przetargowej poprzedzone było także sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości przez Wójta wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenie informacji o tym wykazie w sposób określony w art. 35 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że niezgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 1 i 4 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* jeden z wykazów, obejmujący nieruchomości będące

przedmiotem 2 transakcji o łącznej powierzchni 1,63 ha i wartości 13.942 zł, nie zawierał oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej i przeznaczenia nieruchomości. Niezgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, został wyznaczony także termin złożenia wniosku, w związku z przysługującym pierwszeństwem w nabyciu nieruchomości, w 8 wykazach obejmujących nieruchomości będące przedmiotem 35 transakcji (97,2%) o łącznej powierzchni 67,86 ha i wartości 751.212 zł. Termin ten był krótszy niż 6 tygodni od dnia wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu wykazów i wynosił od 3 tygodni do 3 tygodni i 6 dni.

We wszystkich sprawach, zgodnie z § 6 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 w sprawie przetargów*, Wójt Gminy podawał do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargach, które nie zawierały informacji o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, wskazanych w § 13 pkt 2 i 3 rozporządzenia *w sprawie przetargów*. Jedno z ogłoszeń, dotyczące 2 spraw – nieruchomości o łącznej powierzchni 8,14 ha i wartości 29.542 zł nie zawierało ponadto oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej i informacji o przeznaczeniu nieruchomości, o których mowa w § 13 pkt 1 ww. rozporządzenia w związku z art. 35 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że 4 ogłoszenia o przetargach, dotyczące nieruchomości objętych 25 transakcjami o łącznej powierzchni 47,75 ha i wartości 619.020 zł zostały podane do publicznej wiadomości, z naruszeniem art. 38 ust. 2 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. przed upływem terminów, o których mowa w art. 34 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

W kontroli ustalono, że zgodnie z art. 7 w związku z art. 150 ust. 5 oraz art. 67 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, we wszystkich 36 sprawach zbycia nieruchomości w drodze przetargu oraz 3 zamiany nieruchomości wartość zbywanych nieruchomości była ustalana przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W jednym, dotyczącym zamiany nieruchomości Gminy o powierzchni 0,08 ha i wartości 2.000 zł z nieruchomościami Powiatu Przemyskiego o powierzchni 0,10 ha i wartości 2.500 zł, wartość zamienianych gruntów została ustalona w protokole z rokowań, bez wyceny rzeczoznawcy.

Zgodnie z art. 67 ust. 2 ww. ustawy 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. Stosownie do przepisu art. 39

ustawy *o gospodarce nieruchomościami* - kolejne przetargi – po przetargach zakończonych wynikiem negatywnym – były organizowane w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia przetargu negatywnego.

Spośród 39 przypadków zbycia nieruchomości o łącznej powierzchni 68,59 ha i wartości 784.805 zł, w których rzeczoznawcy majątkowi sporządzili operaty szacunkowe, w 3 zbycia nieruchomości w drodze przetargu o łącznej powierzchni 4,713 ha i wartości 42.930 zł, oraz w 1 zamianie nieruchomości Gminy o powierzchni 0,52 ha i wartości 3.289 zł (10,3%), ceny zbywanych nieruchomości zostały ustalone, niezgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. na podstawie operatów szacunkowych w sytuacji, gdy od ich sporządzenia minęło więcej niż 12 miesięcy.

W 36 sprawach dotyczących zbywania nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego uczestnicy przetargów wnieśli wadium w terminach i wysokościach wskazanych w § 4 rozporządzenia *w sprawie przetargów*.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że w 9 z 36 (25%) spraw zbycia nieruchomości o łącznej powierzchni 20,59 ha i wartości 148.772 zł, komisja przetargowa działała w składzie: przewodniczący i dwóch członków komisji, co naruszało treść § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia *w sprawie przetargów* oraz zarządzenie Wójta Gminy z dnia 20 czerwca 2005 r. nr 13/2005.

W kontroli ustalono, że we wszystkich 36 sprawach przetargów przewodniczący komisji przetargowej sporządził, zgodnie z § 10 rozporządzenia *w sprawie przetargów*, protokoły z przeprowadzonych przetargów, które nie zawierały oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej, informacji o obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość oraz wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów wymaganych zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2, 3, 4 i 5 tego rozporządzenia. Niezgodnie z § 10 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia protokoły spisane w 20 (55,6%) sprawach sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 29,07 ha i wartości 534.520 zł, które zakończyły się wynikiem negatywnym, nie zawierały także ceny wywoławczej nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że niezgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia *w sprawie przetargów*, Wójt nie podał do publicznej wiadomości informacji o wynikach wszystkich przetargów objętych kontrolą.

Umowy przeniesienia własności w wyniku sprzedaży oraz zamiany zawierane były w formie aktu notarialnego.

Po rozstrzygnięciu 8 przetargów dotyczących nieruchomości o łącznej powierzchni 7,43 ha i wartości 110.312 zł Wójt nie zawiadomił nabywców nieruchomości w terminie 21

dni od dnia ich rozstrzygnięcia o miejscu i terminie zawarcia umowy, wskazanym w art. 41 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, lecz w terminach wynoszących od 24 do 43 dni. Niezgodnie z ww. przepisem w 4 sprawach (11,1%) dotyczących nieruchomości o łącznej powierzchni 0,60 ha i wartości 59.430 zł wyznaczony termin był krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia i wynosił od 5 do 6 dni.

W kontroli ustalono, że zgodnie z art. 14 ust. 3 i art. 15 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* - nieruchomości stanowiące własność Gminy zostały zamienione z nieruchomościami jednostki samorządu terytorialnego oraz osób fizycznych, a wartość zamienianych nieruchomości była ekwiwalentna.

W kontroli ustalono, że w latach 2005-2008 Gmina osiągnęła dochody ze zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości w łącznej wysokości 1.558.633,14 zł, w tym dochody ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 1.191.258,48 zł i z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste w wysokości 21.877,60 zł. W Gminie nie wystąpiły zaległości we wnoszeniu należności przez nabywców nieruchomości w okresie objętym kontrolą.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o podjęcie skutecznych działań w celu zapewnienia:

- sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy, stosownie do wymogów wynikających art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,
- sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zawierających wszystkie elementy wskazane w § 13 rozporządzenia w sprawie przetargów oraz w art. 35 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, w tym m. in.: informacje o obciążeniach nieruchomości i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz informacje o przeznaczeniu nieruchomości, w terminach zgodnych z art. 38 ust. 2 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy,
- wyznaczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminów do złożenia wniosków osobom, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości, nie krótszych niż 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,
- ustalania cen nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych, tj. zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,

- sporządzania protokołów z przetargów zawierających wszystkie elementy wskazane w § 10 rozporządzenia *w sprawie przetargów*,
- podawania do publicznej wiadomości informacji o wynikach przetargów zgodnie z § 12 rozporządzenia *w sprawie przetargów*,
- zawiadomiania nabywców nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargów, wskazanym w art. 41 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,
- wyznaczania terminu zawarcia umowy nie krótszego niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z treścią 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 Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy *o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, 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 wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.