



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia stycznia 2010 r.

**Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecina**

LSZ- 410-65-01/2009
P/09/195

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Szczecin, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie prawidłowości tworzenia przez Gminę Miasto Szczecin warunków dla rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych w latach 2006 – 2009 (III kw.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych.

1. Na terenie Gminy Miasta Szczecin (zwanej dalej Miastem) funkcjonowało 87 rodzinnych ogrodów działkowych (dalej ogrody), które obejmowały – wg stanu na 30.09.2009 r. - obszar 1155,94 ha, tj. 3,8% powierzchni miasta. Ogrody założone zostały przez Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd w Szczecinie (dalej PZD), zakłady pracy, Skarb Państwa oraz Miasto. Część ogrodów zlokalizowana została na terenach dawnych ogrodów poniemieckich. W badanym okresie, tj. w latach 2006 – 2009 (do 30.09), Miasto nie przekazywało na rzecz PZD gruntów pod nowe ogrody. Nie stwierdzono również w tym okresie przypadków roszczeń osób trzecich do nieruchomości (należących do Miasta) zajętych przez ogrody.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Wg stanu na 30 września 2009 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) obejmowały ogrody o powierzchni 516,62 ha (1,7% pow. miasta), w tym powierzchnia dotycząca docelowego utrzymania funkcji ogrodów stanowiła 369,3 ha (1,23% pow. miasta). Aktualnie trwają prace związane z opracowaniem mpzp, które obejmą pozostałe tereny ogrodów.

2. W badanym okresie przeprowadzono likwidację ogrodów o łącznej powierzchni 22,0567 ha. Zlikwidowano w całości 1 ogród i częściowo 4 ogrody (w 1 ogrodzie częściowa likwidacja nastąpiła dwukrotnie). Tereny po zlikwidowanych ogrodach wykorzystano na budowę ciągów komunikacyjnych, modernizację i rozbudowę lotniska Szczecin – Dąbie oraz na budowę obiektów szpitalnych, tj. na cele publiczne.

3. Wydatki Miasta, w okresie objętym kontrolą, na cele związane z funkcjonowaniem rodzinnych ogrodów działkowych, wyniosły ogółem 1.088,3 tys. zł. Przeznaczone były głównie na sfinansowanie doprowadzenia dróg dojazdowych i zaspokojenia potrzeb użytkowników ogrodów w ramach komunikacji publicznej.

4. Od 1 stycznia 2006 do 30 września 2009 r. złożono w Urzędzie 11 wniosków o zameldowanie na terenach ogrodów działkowych, z których 8 wycofano. W 3 przypadkach wydano decyzje o zameldowaniu na pobyt stały. Natomiast stosownie do przepisów art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych² (dalej ustawa o rod) działka w rodzinnym ogrodzie działkowym przeznaczona jest do zaspokojenia potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych. Wg dokumentacji Urzędu przypadki wykorzystywania ogrodów na cele mieszkaniowe stwierdzone zostały podczas prowadzenia procesu likwidacji ogrodu „Lotnisko” i dotyczyły 18 działek. Urząd podjął właściwe działania, powiadomiona została Straż Miejska, Sanepid, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie. Wystąpiono również do PZD o podjęcie kroków przeciwdziałających zjawisku zamieszkiwania na terenie ogrodów.

5. Na podstawie 10 zbadanych umów – zawartych w latach 1997 – 2002 w formie aktu notarialnego o nieodpłatne oddanie nieruchomości grunтовой w użytkowanie wieczyste PZD – stwierdzono, że zawarte w nich zapisy dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości przez pracownicze (rodzinne) ogrody działkowe, były zgodne z przepisami art. 27 i art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami³ (m.in. umowy zostały wpisane do ksiąg wieczystych).

² Dz.U. z 2005 r. Nr 169, poz. 1419 ze zm.

³ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

6. W 2009 r. (do 30.09) Urząd w 30 przypadkach nałożył podatek od nieruchomości, po uzyskaniu informacji o wybudowaniu altan na terenie rodzinnych ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 25 m², tj. większej od określonej w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane⁴. Łącznie nałożono podatki w kwocie 4,9 tys. zł (od powierzchni ponadnormatywnej wynoszącej ogółem 745,94 m²). Urząd w związku z pobieraniem ww. podatków nie powiadamiał Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin (dalej PINB) o naruszeniu ww. przepisów ustawy – Prawo budowlane, tj. o wybudowaniu na terenie rodzinnych ogrodów działkowych altan i obiektów gospodarczych o powierzchni większej niż dopuszczalna powierzchnia zabudowy, wyjaśniając, że przepisy Ordynacji Podatkowej nie pozwalają na udostępnianie tych informacji organom nadzoru budowlanego.

7. W badanym okresie Urząd zwrócił się do PINB pismem z dnia 21.11.2008 r. o przeprowadzenie kontroli legalności budowy altan (proponując rozpoczęcie kontroli od ogrodów *Hutnik i Santocka*). PINB pismem z dnia 22.12.2008 r. poinformował Urząd o wynikach kontroli, stwierdzając, że 16 obiektów przekraczało dopuszczalne parametry i że w stosunku do 15 obiektów rozpoczęto postępowanie administracyjne.

Na podstawie art. 12 ust. 2 ustawy o NIK w dniu 9 października 2009 r., tj. w czasie kontroli Urzędu, Delegatura zwróciła się do PINB o przeprowadzenie kontroli na terenie pięciu losowo wybranych ogrodów (*Waryńskiego, Skowrona, Santocka, Niemierzyn, Botaniczny*) w zakresie budowy ponadnormatywnych altan lub innych obiektów z naruszeniem ustawy Prawo budowlane. W trakcie tej kontroli dokonano oględzin 25 działek i stwierdzono 15 altan ponadnormatywnych (10 altan nie przekroczyło 25 m²). W stosunku do właścicieli tych 15 obiektów zostały wszczęte przez PINB postępowania administracyjne.

8. Do ogrodów działkowych, znajdujących się na terenie miasta doprowadzone były drogi dojazdowe oraz zapewniona została komunikacja publiczna (na potrzeby użytkowników ogrodów). Do ogrodów były doprowadzone przyłącza wody i elektryczne, z wyjątkiem dwóch ogrodów *Trafo i Puszcza* (zarządy obu ogrodów nie zgłosiły ww. potrzeb Miastu, co skutkowało nieujęciem powyższych zadań w planach inwestycyjnych).

9. W badanym okresie Urząd podejmował interwencyjne działania w zakresie utrzymania porządku i czystości na terenach ogrodów (i przylegających do nich) wyłącznie na podstawie zgłoszeń obywateli. Dotyczyły one 3 ogrodów: *Hutnik, Chrobrego, Nowe Życie*. Zgłoszoną przez obywatela w 2007 r. sprawę dotyczącą zanieczyszczeń przez szamba na

⁴ Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

terenie ogrodu *Nowe Życie*, Urząd przekazał do PINB (postępowanie dotyczące 20 szamb do czasu rozpoczęcia kontroli nie zostało przez PINB zakończone). W tym okresie Straż Miejska przeprowadziła kontrole na terenie 3 ogrodów (*Chrobrego, Przyjaźń, Pogodny*) w zakresie prawidłowego użytkowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stwierdzając w dwóch przypadkach nieprawdłowości.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.