

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Białogardzie, numer statystyczny Regon 000523821, 78 – 200 Białogard ul. 1 Maja 18, zwanym w dalszej treści „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta Białogardu od dnia 7 października 2009 r. jest Zbigniew Raczewski, poprzednio funkcje tę pełnili w okresie od 6 lipca do 6 października 2009 r. Marek Lewandowski, a w okresie od dnia 27 października 2002 r. do dnia 5 lipca 2009 r. Stefan Strzałkowski.

[Dowód: akta kontroli str. 3 - 8]

Kontrolę przeprowadził Jarosław Tarasewicz, starszy inspektor kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Szczecinie, na podstawie upoważnienia nr 067673 z dnia 11.08.2009 r. w okresie od 12.08.2009 r. do 13.10.2009 r. z przerwą w okresie od 17.08.2009 r. do 18.09.2009 r. i w dniu 28.09.2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1 - 2]

Kontrolą objęto zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005 – 2008.

W wyniku kontroli ustalono, co następuje:

1. W badanym okresie w Urzędzie obowiązywał statut<sup>1</sup>, w którym określono m.in. wewnętrzny ustrój gminy, zasady tworzenia, łączenia, podziału i znoszenia jednostek pomocniczych, organizację wewnętrzną oraz tryb pracy organów gminy, stanowiska pracy dla pracowników samorządowych.

(Dowód: akta kontroli str.9 – 10)

Organizacja wewnętrzna Urzędu określona była w regulaminie organizacyjnym wprowadzonym w dniu 1.01.2004 r. zarządzeniem Burmistrza Miasta Białogard.

W §15 regulaminu ustalał, że prowadzenie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi miejski zasób nieruchomości należy do zakresu działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (zwany dalej „Wydziałem GN”), w tym w prowadzenie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi miejski zasób nieruchomości, w szczególności:

<sup>1</sup> opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 kwietnia 2004 r. Nr 27, poz. 492

- tworzenie zasobu nieruchomości na cele zabudowy miasta.
- prowadzenie spraw związanych zbywaniem, przekazywaniem w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem oraz użyczenie.
- przygotowanie projektów aktów prawnych ustalających ceny i wysokość opłat za nieruchomości.
- prowadzenie spraw z zakresu orzekania o wygaśnięciu prawa wieczystego użytkowania lub trwałego zarządu.
- prowadzenie ewidencji rzeczowej składników mienia komunalnego obejmujących grunty, budynki i budowle.
- przygotowanie projektów uchwał Rady Miejskiej dotyczących zasad nabycia i zbycia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.
- określenia udziału we współużytkowaniu gruntu przy sprzedaży lokali.
- przygotowanie projektów decyzji w sprawie oddawania nieruchomości w trwałe zarząd oraz o wygaśnięciu prawa do trwałego zarządu.
- prowadzenie postępowań w sprawie ustalenia cen nieruchomości.
- prowadzenie spraw związanych z nabywaniem nieruchomości na rzecz miasta.

(Dowód: akta kontroli str.9 – 14)

W zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, Rada Miejska podjęła następujące uchwały:

- Nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych.
- Nr XLII/512/98 z dnia 6.03.1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom.
- Nr XV/156/2000 z dnia 25.02.2000 r. w sprawie zasad wynajmowania lub wydzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych.
- Nr XIX/135/07 z dnia 19.12.2007 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych.

(Dowód: akta kontroli str.15 – 22)

W § 2 uchwały Nr XLII/513/98 ustalono, cyt.:

1. Zarząd Miasta może zbywać nieruchomości gruntowe wchodzące w skład Miejskiego Zasobu Nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2-5.
2. Zbycie nieruchomości gruntowej podlegającej zbyciu – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741) w

*drodze przetargu wymaga opinii Komisji Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Infrastruktury Technicznej.*

*3. Zbycie przez Zarząd Miasta nieruchomości gruntowych z wyjątkiem nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne, położonych w centrum miasta, może być dokonane wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej.*

*4. Także wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej Zarząd Miasta może zbywać nieruchomości służące do powszechnego użytku lub bezpośredniego zaspokojenia potrzeb publicznych położone poza centrum miasta.*

*5. centrum miasta (...) określa mapa stanowiąca załącznik do uchwały."*

Od dnia 27.10.2002 r. organem uprawnionym do zbywania nieruchomości gminnych był Burmistrz Miasta Białogardu.

(Dowód: akta kontroli str.15)

## **2. Realizacja przez Gminę zadań z zakresu planowania przestrzennego w związku z posiadanym zasobem nieruchomości.**

**2.1.** Gmina posiadała „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogardu”, zwane dalej „studium” przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Białogardu Nr XXXIX/356/06 z dnia 15 marca 2006 r. W poprzednim okresie gmina posiadała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard, uchwalone uchwałą Nr XLIII/458/02 Rady Miejskiej z dnia 29.08.2002 r. które było zmienione uchwałą Nr X/106/03 z dnia 3.09.2003 r. Obowiązujące studium obejmowało obszar w granicach administracyjnych miasta Białogardu.

(dowód: akta kontroli str.23 – 26,25,27,31)

**2.2.** W studium wskazano tereny niezbędne do realizacji ponad lokalnych inwestycji celu publicznego poprzez:

- dalszą adaptację terenów użytkowanych przez dawne Jednostki Armii Radzieckiej (JAR) funkcjonujące w przeszłości na zasadach terenów specjalnych (zamkniętych).
- zabezpieczenie terenów pod modernizację drogi wojewódzkiej nr 163 (poszerzenie pasa drogowego).
- zabezpieczenie możliwości rozwoju węzła kolejowego poprzez stworzenie rezerw terenowych pod realizację programu przebudowy w kierunku do Kołobrzegu oraz na utrzymaniu rezerwy terenu po rozebranych torowisku łącznicy Stargard Szczeciński - Szczecinek z pominięciem stacji Białogard bez prawa zainwestowania z utrzymaniem obecnego stanu użytkowania terenu (tereny doliny Parsęty).



Na rysunku planu (stanowiącym załącznik graficzny do studium) nie zostały oznaczone żadne tereny rezerwowane pod realizację ponad lokalnych inwestycji celu publicznego

(dowód: akta kontroli str. 33 – 34)

**2.3.** W badanym okresie do Urzędu nie wpłynęły wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji ponad lokalnych celów publicznych. Pomimo braku wniosków o sporządzenie mpzp dla zadań o charakterze publicznym, w mpzp w badanym okresie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na cele wymienione w pkt 2.2 protokołu.

[dowód: akta kontroli str.27,31]

**2.4.** Urząd prowadził rejestry: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „mpzp”), wniosków o zmianę mpzp, zmian mpzp oraz uchwał podjętych przez Radę w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp wymaganych przepisami art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>, dalej zwana „ustawą opizp”.

Rejestr mpzp zawierał uchwały właściwych organów stanowiących w sprawie mpzp, numer dziennika urzędowego województwa, termin obowiązywania planu. W rejestrze mpzp figurowały trzy zapisy dotyczące uchwały:

- nr 45/311/70 Prezydium WRN z dnia 23.12.1970 r. – obowiązująca do 31.12.1990 r.,
- Rady Narodowej w Białogardzie z dnia 30.12.1985 r. – obowiązująca do 31.12.2003 r.,
- Rady Miejskiej w Białogardzie, zwanej dalej „Radą”, nr XLVII/396/06 z dnia 27.10.2006 r. obowiązująca od 24.12.2006 r.

[dowód: akta kontroli str.35 – 48]

W rejestrze wniosków o zmianę mpzp, który zawierał 41 pozycji odnotowywano datę wpływu, imię i nazwisko lub nazwę jednostki organizacyjnej i adres, oraz treść wniosku, oznaczenie nieruchomości i powierzchnię terenu której dotyczył wniosek.

[dowód: akta kontroli str.37 – 42]

W rejestrze zmian mpzp przyjętych uchwałami Rady wpisano 17 uchwał Rady w tym przedmiocie, ostatni zapis dotyczył uchwały z dnia 10.12.2002 r.

[dowód: akta kontroli str.43 – 47]

**2.5.** W kontrolowanym okresie gmina Miasto Białogard posiadało uchwalony w dniu 27.10.2006 r. (uchwała RM nr XLVII/396/06) 1 mpzp, który wszedł w życie w dniu

<sup>2</sup> (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717)

24.12.2006 r.<sup>3</sup> i obejmował 100% terenu administracyjnego miasta Białogardu. W latach 2007-2009 nie uchwalano żadnych zmian do mpzp uchwalonego w dniu 24.12.2006 r.

Koszt opracowania mpzp wyniósł 173.859 zł, a powierzchnia opracowania 2570,00 ha.

[dowód: akta kontroli str. 31.49.43 - 47.]

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa planu	data uchwalenia planu	powierzchnia opracowania (w ha).	Koszt opracowania mpzp (w tys. zł.)
1	2	3	4	5
1.	Mpzs miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej.	27.10.2006	2 573,00	173,85
	Razem		2 573,00	173,85

[dowód: akta kontroli str.49 - 55.]

**2.6.** W kontrolowanym okresie dla terenów lokalizacji ponad lokalnych inwestycji celu publicznego, wymienionych w pkt. 2.3 niniejszego protokołu beneficjenci tych zadań nie partycypowali w kosztach opracowania mpzp.

[dowód: akta kontroli str.31.33.]

**2.7.** W art. 36 ust. 4 ustawy opizp zapisano, że: *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.*

Urząd w kontrolowanym okresie dokonywał w trybie powołanego wyżej przepisu wyliczeń należnych jej opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy opizp:

- W roku 2007 wydano 17 decyzji ustalających jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Na podstawie zleconych 13 operatów szacunkowych wszczęto 4 postępowania, w 5 przypadkach umorzono postępowania, a w 30 odstąpiono od wyceny wzrostu wartości, ze względu na nieopłacalność prowadzenia postępowania. Koszty przygotowania operatów szacunkowych wyniósł 5.600 zł. A uzyskane dochody wyniosły 3.895,90 zł. Nie wpłynęły w 2007 r. żądania, o których mowa w art. 37 ust. 7 ustawy opizp, w związku z czym nie były realizowane wyceny wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem mpzp przed dokonaniem zbycia gruntu.

<sup>3</sup> Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 111 poz. 2163

- W 2008 r. dokonano analizy 42 spraw, które na podstawie przepisu art. 36 ust.4 i art. 37 ust. 6 ustawy opizp mogły prowadzić do wydania decyzji administracyjnej z urzędu. W 22 przypadkach odstąpiono od wyceny wzrostu wartości, ponieważ na przeanalizowanych działkach sąsiednich nie wystąpił wzrost wartości nieruchomości. Zlecono natomiast wykonanie 20 operatów szacunkowych za kwotę 3.318,40 zł. Na podstawie wykonanych operatów szacunkowych wszczęto 4 postępowania, które zakończyły się wydaniem decyzji ustalającej jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na kwotę 9.590 zł. Wpływy w 2008 r. z tytułu naliczonej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy opizp wyniosły 12.069,20 zł.

[dowód: akta kontroli str.57 – 60]

**2.8.** W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany mpzp dla obszarów na których położone były zbywane nieruchomości.

[dowód: akta kontroli str.43 – 47]

### **3.Realizacja zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.**

**3.1.** Zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>, zwanej dalej „uogn”, zasobem nieruchomości Miasta Białogardu gospodaruje Burmistrz Białogardu. Zakres zadań z tytułu gospodarowania określa art. 25 ust. 2 i art. 23 ust. 1 pkt 1-9 i 7a uogn, a w szczególności ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, zapewnienie wycen tych nieruchomości, sporządzenie planów wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, prowadzenie windykację tych należności, przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażanie ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W Urzędzie, Wydział GN prowadził w okresie badanym rejestr zbywanych i nabywanych nieruchomości z zasobu komunalnego w formie papierowej i elektronicznej, która obejmowała dane: nazwisko i imię, położenie (adres nieruchomości), obręb, nr geodezyjny działki, powierzchnia, datę i nr aktu notarialnego, data zawarcia aktu, rodzaj nieruchomości, cenę, wysokość opłaty, powierzchnię lokalu, formę zbycia (bezprzetargowo, przetarg, wieczyste użytkowanie), uwagi, wypisy z rejestru gruntów otrzymane ze Starostwa

<sup>4</sup> Dz. U z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.



w Białogardzie, wykaz użytkowników wieczystych i wartość działek w użytkowaniu wieczystym, wydruk z kartoteki środków trwałych, wypisy aktów notarialnych:

[dowód: akta kontroli str. 67 – 72.73 – 75.77 – 82.]

Ponadto w Wydziale GN był dostęp do danych (możliwość wydruku i podglądu na monitorze komputera) udostępnianych w programie „View Ewid 7.4.1. Web - FWY” prowadzonym i administrowanym przez Starostwo Powiatowe w Białogardzie. Baza danych obejmowała m.in. kartotekę działek, kartotekę oznaczenie działki (arkusz i nr działki), położenie działki, określenie konturów i klas gleboznawczych (opis i oznaczenie), powierzchnię w ha (w tym użytków i klas oraz działki), nr księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów).

[dowód: akta kontroli str. 119 - 120]

Urząd w latach 2005-2008 nie prowadził ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Miasta o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 uogn i spełniającej wymogi art. 23 ust. 1c uogn. Urząd zakupił w 2007 r. komputerowy program ewidencyjny w celu prowadzenia ewidencji nieruchomości ze względu na konieczność modyfikacji i dostosowania do wymogów art. 23 ust. 1c uogn. Program do końca kontrolowanego okresu nie został uruchomiony tj. w roku 2009.

Od marca 2009 r. prowadzona była w Urzędzie, przy użyciu zakupionego w 2007 r. programu, ewidencja nieruchomości gminnych zawierająca dane wymagane przepisami art. 23 ust. 1 i 1c w związku z art. 25 ust 1 uogn

[dowód: akta kontroli str. 67 – 72.83 – 90.123 – 126]

Wyjaśnienia w sprawie braku ewidencji nieruchomości odpowiadającej wskazanym wyżej przepisom złożyła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, stwierdzając, że: *„Miasto posiada ewidencję zasobu nieruchomości w formie bazy danych ewidencji gruntów i budynków Miasta Białogard od 2002 r., którą zapewnia nieodpłatnie Starosta Białogardzki zgodnie z art. 24 ust.1 pkt 4 Prawa Geodezyjnego i kartograficznego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 240,po 2027). Miasto aktualizuje dane w ewidencji gruntów i budynków nie rzadziej niż raz na kwartał .*

[dowód: akta kontroli str. 125 – 126]

**3.2. i 3.** Miasto nie posiadało planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2005 – 2007, co stanowiło naruszenie przepisów art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 uogn. Zarządzeniem Burmistrza Nr 96a/08 z dnia 30.01.2008 r. przyjęto do realizacji „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Białogard na lata 2008 – 2010”. Plan określał

m.in. wielkość zasobów nieruchomości stanowiących własność miasta, stan techniczny obiektów, utrzymanie i ulepszenie stanu technicznego, zasady polityki czynszowej, program gospodarowania nieruchomościami, w tym zbywania, dzierżawy i najmu.

[Dowód: akta kontroli str.123 – 126]

Wyjaśnienia w sprawie braku planu wykorzystania w latach 2005 – 2007 planu wykorzystania zasobu nieruchomości odpowiadającej wskazanym wyżej przepisom złożyła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, stwierdzając, że: *(...)plan wykorzystania zasobu nieruchomości sporządzany był rocznie każdego listopada na rok przyszły i podłączany był pod projekt budżetu na dany rok budżetowy.*

[Dowód: akta kontroli str.125 – 126]

Rada uchwałą nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r. ustaliła zasady zbywania, nabywania, obciążania oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych, które obowiązywały w kontrolowanym okresie. Według obowiązujących zapisów ww. uchwały w okresie badanym Burmistrz może zbywać nieruchomości gruntowe i z lokalami mieszkalnymi po zasięgnięciu opinii Komisji Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz Infrastruktury Technicznej, za wyjątkiem nieruchomości w centrum miasta oraz poza centrum z nieruchomościami służącymi do powszechnego użytku lub bezpośredniego zaspokajania potrzeb publicznych dla których wymagana jest zgoda Rady w formie uchwały.

W uchwale w § 2 ust. 5 zdefiniowano pojęcie „centrum miasta”

[dowód: akta kontroli str.67 – 70,73 – 120]

**3.4.** Miasto prowadziło rejestr wydanych decyzji lokalizacji celu publicznego. Łącznie w kontrolowanym okresie wydano 266 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy w tym w 2005 r. 141 decyzji z tego 46 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, 90 decyzji o warunkach zabudowy, 5 wpisów w rejestrze pozostało pustych. W 2006 r. wydano łącznie 125 decyzji w tym 21 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, 103 decyzje o warunkach zabudowy, 1 wpis w rejestrze pozostał pusty.

Pani Mariola Barcicka Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska wyjaśniła, że: cyt. *„Od dnia 24 grudnia 2006 r. nie wszczynana się postępowań w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż od tego dnia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Białogardu Nr XLVII/396/06 z dnia 27 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu*



zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 111 poz. 2163).

[dowód: akta kontroli str.71 – 72.1211]

#### 4. Zbywanie nieruchomości.

##### 4.1 Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste.

W badanym okresie wartość księgowa nieruchomości gminnych wynosiła: na początku 2005 r. – 72 933 tys. zł. na końcu 2008 r. – 65 078 tys. zł przy czym majątek nabyty i zbyty wynosił odpowiednio 804 tys. zł i 8 659 tys. zł.

Dane z tego zakresu przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 3

Wyszczególnienie sprzedaży	Wartość księgowa		Majątek nabyty 2005-2008*	Majątek zbyty 2005-2008*
	na pocz. 2005 r.	na koniec 2008 r.		
grunty niezabudowane	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
grunty zabudowane	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Razem	72 933	65 078	804	8 659

\*w tabeli kwoty w tys. zł. majątek nabyty i zbyty wg wartości początkowej.

[dowód: akta kontroli str.127 – 128]

Zastępca Skarbnika - Dorota Dankowska, wyjaśniła, że: cyt. (...) zgodnie z zakładowym planem kont ewidencję wartościową gruntów prowadzi się bez podziału na grunty niezabudowane i zabudowane."

[dowód: akta kontroli str.125]

##### 4.2. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 4

Lp	Wyszczególnienie	2005		2006		2007		2008		Razem 2005-2008	
		Przetarg	bez przetargu	Przetarg	Bez przetargu	Przetarg	Bez przetargu	Przetarg	Bez przetargu	przetargow	bez przetargow
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Liczba transakcji	13	4	17	14	32	27	33	36	98	57
2	Powierzchnia w ha	13 391	41 158	14 375	7 279	78758	45631	84489	28506	191 013	122 073
3	Wartość nieruchomości w zł netto	179 120,96	82 840,01	586 742,99	102 327,80	1 510 170,50	1 140 632,1	1 398 211,3	1 870 594,7	3 674 245,7	3 190 522,1

[dowód: akta kontroli str.129 – 130, 131 – 160]

Na podstawie zapisów w prowadzonym przez Wydział GN Urzędu Miejskiego rejestrze zbywanych nieruchomości stwierdzono, że w okresie kontrolowanym wystąpiło (bez lokali i garaży):

- a) 176 przypadków zbycia nieruchomości, w tym:
  - 95 w drodze przetargu ustnego (art. 40 ust.1 lub 2 uogn),
  - 81 w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 2 uogn),
- b) 1 przypadek zamiany nieruchomości

[dowód: akta kontroli str. 131 – 160, 161 - 176]

W latach 2005 – 2008 gmina Miasto Białogard nie zbyła nieruchomości gminnych w drodze przetargu pisemnego (art. 40 ust. 3 lub 4 uogn) i nie dokonała darowizny takiej nieruchomości na rzecz fundacji.

Miasto w latach 2005-2008 oddało nieruchomości w wieczyste użytkowanie i dokonała wniesienia aportem 25 działek gruntu do Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o. w Białogardzie.

[dowód: akta kontroli str.177 – 178]

Szczegółowym badaniem objęto (z wyłączeniem zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych) zbycie w latach 2005-2008: 14 nieruchomości gruntowych w drodze przetargu ustnego (art. 40 ust.1 lub 2 uogn), w tym 6 przypadków sprzedaży i 8 przypadków oddania w użytkowanie wieczyste, 4 przypadki sprzedaży nieruchomości w drodze rokowań i 2 przypadki oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze rokowań (art. 39 ust. 2 uogn), 5 przypadków sprzedaży nieruchomości i 4 przypadki oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 2 uogn), 1 przypadek zamiany nieruchomości i 2 przypadki wniesienia przez Miasto nieruchomości gruntowych do spółki aportem.

[dowód: akta kontroli str. 179 - 182]

**4.2.1. i 4.2.2.** W badanym okresie Rada stosownie do postanowień zawartych w art. 18 ust.2 pkt 9 a oraz art. 40 ust.2 pkt 3 z dnia 8.03.1990 r. ustawy o samorządzie gminnym<sup>5</sup> określiła uchwałami zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, w tym zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu. Rada część swoich uprawnień scedowała na Burmistrza Białogardu, zlecając mu realizację zadań określonych w ww. ustawy.

<sup>5</sup> Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm. – j.t. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

Burmistrz odpowiednio do przepisów art. 30 ust.2 pkt 3 ww. ustawy o samorządzie gminnym – realizował uchwały w drodze wydawanych przez siebie zarządzeń i decyzji.

W zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, Rada podjęła uchwały opisane na str. 2 i 3 niniejszego protokołu.

Zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych określone w uchwale Rady nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r. opisane zostały na str. 7 niniejszego protokołu.

Sposób przestrzegania zasad określonych ww. uchwałą Rady z 30.11.2004 r. opisano w dalszej części niniejszego protokołu .

[dowód: akta kontroli str.15 – 22.91 – 11.31]

**4.2.3.** Wartość zbywanych nieruchomości we wszystkich kontrolowanych przypadkach zbycia była ustalana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (spełniono wymóg art. 7 uogn, art. 67 ust. 1 uogn).

[dowód: akta kontroli 183 -188]

W kontrolowanym okresie wyboru rzeczoznawców dokonała komisja przetargowa w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia o wartości nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty 60 000 euro prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego – na wycenę nieruchomości na terenie Miasta Białogard.

Komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Burmistrza po przeanalizowaniu ofert wyłoniła odpowiednio w:

Rok 2005:

W dniu 7.01.2005 r. - Zakład Usług Inwestycyjnych w Słupsku, który zaoferował najkorzystniejszą ofertę.

W dniu 4.02.2005 r. pomiędzy Miastem Białogard jako zamawiającym reprezentowaną przez Sekretarza Miasta Urszulę Krupińską, a Zakładem Usług Inwestycyjny jako wykonawcą zawarte zostały umowy, których przedmiotem było dokonywanie przez wykonawcę na rzecz zamawiającego usług:

a/GN.III.7224/6/2/05 wycena komunalnych nieruchomości gruntowych.

b/ GN.III.7224/5/2/05 wycena komunalnych lokali użytkowych.

c/ GN.III.7224/4/2/05 wycena komunalnych lokali mieszkalnych.

d/ GN.III.7224/7/2/05 wycena komunalnych budynków łącznie z gruntem

[dowód: akta kontroli str.183]

Rok 2006

Po wyborze w dniu 16.01.2006 r. - Zakład Usług Inwestycyjnych w Słupsku, który zaoferował najkorzystniejszą ofertę.



W dniu 4.02.2005 r. pomiędzy Miastem Białogard jako zamawiającym reprezentowaną przez Sekretarza Miasta Urszulę Krupińską, a Zakładem Usług Inwestycyjnych w Słupsku jako wykonawcą zawarta została umowa nr GN.III.7224/2/2/06 , której przedmiotem było dokonywanie przez wykonawcę na rzecz zamawiającego usług: wycena komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, wycena komunalnych lokali użytkowych, komunalnych lokali mieszkalnych, wycena komunalnych budynków łącznie z gruntem, sporządzanie wycen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

[dowód: akta kontroli str.183 – 187]

Rok 2007

Po wyborze w dniu 21.12.2006 r. - Zakład Usługowy mgr inż. Stanisław Mikołajczyk z siedzibą w Koszalinie który zaoferował najkorzystniejszą ofertę.

W dniu 16.01.2007 r. pomiędzy Miastem Białogard jako zamawiającym reprezentowaną przez Sekretarza Miasta Urszulę Krupińską, a Zakładem Usługowym mgr inż. Stanisław Mikołajczyk z siedzibą w Koszalinie jako wykonawcą zawarta została umowa nr GN.III.7224/4/1/07 , której przedmiotem było dokonywanie przez wykonawcę na rzecz zamawiającego usług: wycena komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, wycena komunalnych lokali użytkowych, komunalnych lokali mieszkalnych, wycena komunalnych budynków łącznie z gruntem, sporządzanie wycen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

[dowód: akta kontroli str.185]

Rok 2008

Po wyborze w dniu 15.01.2008 r. - Zakład Usługowy mgr inż. Stanisław Mikołajczyk z siedzibą w Koszalinie, który zaoferował najkorzystniejszą ofertę.

W dniu 24.01.2008 r. pomiędzy Miastem Białogard jako zamawiającym reprezentowaną przez Sekretarza Miasta Urszulę Krupińską, a Zakładem Usługowym mgr inż. Stanisław Mikołajczyk z siedzibą w Koszalinie jako wykonawcą zawarta została umowa nr GN.III.7224/4/1/07 , której przedmiotem było dokonywanie przez wykonawcę na rzecz zamawiającego usług: wycena komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, wycena komunalnych lokali użytkowych, komunalnych lokali mieszkalnych, wycena komunalnych budynków łącznie z gruntem, sporządzanie wycen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

[dowód: akta kontroli str.185,187]

We wszystkich wymienionych wyżej umowach ceny za wykonanie na rzecz zamawiającego wymienionych usług były określone kwotowo.

[dowód: akta kontroli str.183 - 187]

Zakład Usług Inwestycyjnych w Słupsku wykonał w badanym okresie na zlecenie Miasta wyceny nieruchomości i uzyskał łączne wynagrodzenie w kwocie 89.752,60 zł, z tego w 2005 r. 50.310,81 zł, w 2006 r. – 33.569,91 zł, w 2007 r. 5.871,88 zł.

Zakład Usługowy mgr inż. Stanisław Mikołajczyk z siedzibą w Koszalinie wykonało w badanym okresie na zlecenie Miasta wyceny nieruchomości i uzyskało łączne wynagrodzenie w kwocie 199.007 zł, z tego w 2007 r. 81.078,00 zł, w 2008 r. – 117.929,00 zł.

[dowód: akta kontroli str. 189 - 220]

**4.2.4.** Badanie 14 przypadków zbycia w kontrolowanym okresie nieruchomości w trybie przetargu ustnego wykazało, że:

- a/ 4 nieruchomości sprzedano w okresie 2 miesiąca od daty wyceny lub aktualizacji,
- b/ 1 nieruchomość sprzedano w okresie 3 miesięcy od daty wyceny,
- c/ 1 nieruchomość sprzedano w okresie 5 miesięcy od daty wyceny,
- d/ 3 nieruchomości sprzedano w okresie 6 miesięcy od daty wyceny,
- e/ 2 nieruchomości sprzedano w okresie 8 miesięcy od daty wyceny,
- f/ 3 nieruchomości sprzedano w okresie 11 miesięcy od daty wyceny.

Wyceny zbywanych nieruchomości objętych badaniem były zgodne z postanowieniami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>6</sup>, zwanego dalej „rozporządzeniem z 21 września 2004 r.”). W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki odpłatnego zbycia nieruchomości bez wyceny przez rzeczoznawcę.

Dokumentacja dotycząca zbycia poszczególnych nieruchomości spełniała warunki określone w art. 156 ust 3 uogn: W związku z tym nie wymagane były opinie rzeczoznawcy majątkowego w przedmiocie sporządzonych operatów szacunkowych.

[dowód: akta kontroli str.221,225 - 484,1]

**4.2.5.** W kontrolowanym okresie (w 14 badanych przypadkach przetargów ustnych nieograniczonych) w treści ogłoszeń o przetargach ustnych na zbycie nieruchomości określano kwotowo wysokość postąpienia. Poza określaniem kwotowym wysokości

<sup>6</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109; z 2005 r. Nr 196, poz.1628

postąpienia w 14 przetargach ustnych, w latach 2005-2008 wszystkie badane przetargi na sprzedaż – (8 przetargów) i oddanie w użytkowanie wieczyste (6 przetargów) nieruchomości miejskich ogłaszano i przeprowadzano zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>7</sup>.

[dowód: akta kontroli str. 223.225 – 484.]

**4.2.6.** W latach 2005 -2008 wśród zbywanych nieruchomości nie wystąpiły sytuacje wymagające porozumienia z właściwymi organami na podstawie innych ustaw.

[dowód: akta kontroli str.223.]

**4.2.7.** W 14 badanych przypadkach (8 sprzedaży i 6 oddania w użytkowanie wieczyste) nieruchomości w drodze przetargów ustnych na rzecz osób wchodzących w skład organów stanowiących i wykonawczych oraz pracowników mających wpływ na gospodarowanie nieruchomościami oraz osób odpowiedzialnych za przygotowanie i przeprowadzenie przetargów, opracowujących opinie w zakresie obrotu nieruchomościami.

[dowód: akta kontroli str.485.225 – 484.]

**4.3** W kontrolowanym okresie sprzedaż oraz oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste było dokonywane przez Burmistrza Miasta Białogardu (ten zakres czynności nie był przekazywany zarządcom nieruchomości – wymóg art. 23 ust. 2 w związku z art. 25 ust. 3 uogn). Sprzedaż oraz oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste było zawierane w formie aktu notarialnego, co było zgodne z przepisem art. 27 uogn).

[dowód: akta kontroli str.223.225 – 484.]

**4.4** Przestrzeganie obowiązującego trybu zbywania nieruchomości.

Zbycie nieruchomości (w drodze przetargowej jak i bezprzetargowej) dla przypadków objętych badaniem) poprzedzało sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ogłoszenie o tym wykazie, w sposób określony w art. 35 uogn.

[dowód: akta kontroli str.223.225 – 484.]

<sup>7</sup> Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2108



4.5 W badanym okresie nie stwierdzono przypadków sprzedaży budynków i urządzeń znajdujących się na zbywanej nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu gruntu (art. 39 uogn).

[dowód: akta kontroli str.2233]

### 5. Zbywanie nieruchomości nabywcom wyłonionym w trybie przetargowym

5.1. W 14 badanych przypadkach (sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego) przestrzegano procedur określonych w uogn oraz w rozporządzeniu z 14 września 2004 r.

Szczegółowe dane dotyczące badanych 14 przypadków przedstawiono w dalszym ciągu protokołu w tabeli nr 5. 5a.

[dowód: akta kontroli str. ]

5.2. W badanym okresie nie wpływały do Burmistrza skargi dotyczące przebiegu przetargow

[dowód: akta kontroli str. ]

Dane dotyczące zbywania przez Urząd wybranych nieruchomości, objętych badaniem przez kontrolera NIK, na drodze przetargów przedstawia poniższą tabela 5.

tabela Nr 5

Lp	Nr. adres, powierzchnia nieruchomości	Czy nieruch. była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu			Data przetargu	Cena wywołania
			data	wartość w zł	data publik	Miejsce i czas publikacji	cena wywoł. /zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	188,190 ul. Kisielice Male, pow. 624	Tak	01-03-04 28-02-08	51 268 21 316,00	02-04-04 30-04-04 11-04-08	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin”	51 268 51 268 48 259,54	04-06-08	118 700
2	35, Witkacego pow. 1497	Tak	05-06-2005	43 413	27-01-2006 24-02-2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin”	43 413,00 43 413,00	23-03-2006	110 000
3	342, Bol. Smalego pow. 1869	Tak	21-09-2005	58 799	18-11-2005	„Białogardzianin”	58 799,00	13-12-2005	50 000,00
4	130,3,132,2, Słoneczna, pow. 2161	Tak	09-10-2004	50 656	22-10-2004 12-11-2004	Białogardzianin „Białogardzianin”	50 656,00 50 656,00	10-12-2004	50 000,00

Lp	Nr. adres. powierzchnia nieruchomości	Czy nieruch. była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu			Data przetargu	cena wywołała
			data	wartość w zł	data publik	Miejsce i czas publikacji	cena wywołała /zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	106, ul. Witkacego pow. 1532	Tak	05-06-2005	44 428	27-07-2006 24-02-2006 14-04-2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin”	44 428,00 44 428,00 44 428,00	12-05-2006	80 175,00
6	115 ul. Szosa Polczyńska pow. 1536	Tak	05-06-2005	44 544	07-10-2005 24-07-2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin”	44 544,00 44 544,00	23-05-2006	15 000,00
7	367, Władysława Jagiełły, pow. 1836	Tak	02-12-2006	57 155	22-12-2006 19-01-2007 20-04-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin”	57 155,00 57 155,00 57 155,00	25-05-2007	88 000,00
8	207-1, Szosa Polczyńska, pow. 9611	Tak	17-09-2007	218 746	19-10-2007 09-11-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin”	269 108,00 269 108,00	12-12-2007	271 800,00
9	637/6, 637/3 pow. 1513m <sup>2</sup> 1-Maja	Tak	01-wrzesień 2006	59 169	22-12-2006 23-02-2007 05-03-2007 16-03-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Głos Koszaliński” „Rzeczpospolita”	129 210,20 129 210,20 129 210 129 210	23-03-2007	500 000,00
10	324-1,324-2,325-1,325-5,325-3,326-1,327-1,327-2,327-3,328-1,329-1,329-2,330-3,330-0,2,330-3,330-4	Tak	19-05-2008	803 948	20-06-2008 19-08-2008 19-08-2008 02-10-2008 01-10-2008	„Białogardzianin” „Głos Koszaliński” „Rzeczpospolita” „Rzeczpospolita” „Gazeta Prawna”	1441 800 netto 1759 996 1759 996 1759 996 1759 996	17-10-2008	1 759 996,00
11	123-2, 467 m2 ul. Szpitalna	Tak	20-09-05	18 633	2-02-06	„Białogardzianin”	18 633 netto	10-05-06	100 000,00
12	175-18, 972 m2, ul. Patrycego	Tak	17-05-04	25 272	11-04-05	„Białogardzianin”	25 532,00	12-05-05	31 700,00

Lp.	Nr. adres, powierzchnia nieruchomości	Czy nieruch. była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu			Data przetargu	Cena wywołania
			data	wartosc w zł	data publik	Miejsce i czas publikacji	cena wywoł /1		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	366, 1050m <sup>2</sup> , ul. Jagiello	Tak	2.12.06	32 686	12.01.2007	„Białogardzianin”	32 686,00 netto	27.02.07	32 686,00
14	713, 1 Maja		19.05.05	46.152	7.04.06	„Białogardzianin”	60 816,00 netto	28.04.06	60 816,00

[dowód: akta kontroli str.487 – 490,225.484,513 – 764

### 5.3. Przetargi ustne

5.3.1. Dane wynikające z protokołów z przetargów ustnych dotyczące zbywania wybranych nieruchomości, objętych badaniem przez kontrolera, przedstawia poniższa tabela:

tabela 5a.

Lp.	Data przetargu	Oznaczenie nieruchomości (nr, adres)	Czy nieruch. była objęta uchwalonym mpz	przeznaczenie	Cena wywoł.	ilość postapien	Cena nabycia*	Nabywca
1	2	3	4	5	6	8	9	10
1	04.06.2008	188,190 ul. Kistelec Male, pow. 624	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, teren usług	48 259,54	1	48 759,54	Osoba fizyczna P. J.
2	23-03-2006	35, Witkacego pow. 1497	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	43 413,00	1	43 963,00	Osoba fizyczna J. K. W.
3	13-12-2005	342, Bol. Smiałego pow. 1869	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z oddzielną działalnością gospodarczą	58 799,00	1	59 399	Osoba fizyczna P. S.
4	10-12-2004	130-3,132-2, Słoneczna, pow. 2161	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z oddzielną działalnością gospodarczą	50 656,00	1	51 166,00	Osoba fizyczna J. M. J.
5	12-05-2006	106, ul. Witkacego pow. 1532	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	44 428,00	11	50 478,00	Osoba fizyczna M. J.
6	23-03-2006	115 ul. Szosa Poleczyńska pow. 1536	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	44 544,00	1	46 094,00	Osoba fizyczna D. J.
7	25-05-2007	367, Władysława Jagiello, pow. 1836	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, teren usług	57 155,00	1	58 196,73	Osoba fizyczna P. J.
8	12-12-2007	207-1, Szosa Poleczyńska, pow. 9611	Tak	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren usług	269 108,00	1	331 611,76	Osoba fizyczna G. J.
9	23-03-2007	637-6, 637-3 pow. 1513m <sup>2</sup> 1-Maja	Tak	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	129 210,20	354	590,000	MIDINVEST spółka z o.o. w Toruniu



Lp.	Data przetargu	Oznaczenie nieruchomości (nr. adres)	Czy nieruch. była objęta uchwalonym mpz	przeznaczenie	Cena wywoł.	ilość postępień	Cena nabycia*	Nabywca
1	2	3	4	5	6	8	9	10
10	17-10-2008	324 1,324 2,325 1,325 2,325 3,326 1,327 1,327 2,327 3,328 1,329 1,329 2,330 3,330 2,330 3,330 4  Staromejska, Najświętszej Maryi Panny, Matejki i Reymonta	Tak	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	1441 800 VAT  1759 996	1	1 776,596	SPS Grupa Spółka z o.o. w Górnym Brzegu
11	10.03.06	123-2, 467 m2 ul Szpitalna	Tak	Zabudowa usługowa	22.732,26	1	24.318,26	Osoba fizyczna
12	12.05.05	175-18, 972 m2, ul Patrycego	Tak	Budownictwo mieszkalne jednorodzinne	25 272,00	1	31 149	Osoba fizyczna K.K.
13	27.02.07	366, 1050m2, ul Jagiello	Tak	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	39 876,92	1	40 264,92	Osoba fizyczna W.B.N.
14	28.04.06	713, 1 Maja	tak	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług	74.195,52		501.000	MB FINVEST Spółka z o.o. w Toruniu

[dowód: akta kontroli str.491 – 494,513 – 764]

We wszystkich wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wymienionych w tabeli nie wskazano terminów do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, czym naruszono przepis art. 35 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami

[dowód: akta kontroli str. 493,]

Pani Beata Szulakiewicz Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że sporządzając wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży miasto przeznaczyło wyłącznie nieruchomości stanowiące własność miasta Białogard na podstawie Decyzji Wojewody Koszalińskiego z 1991 r. Nieruchomości te były położone na terenach Odzyskanych i podlegały Dekretowi z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i polonijnych, a co za tym idzie nie ma takich osób, którym przysługiwałoby pierwszeństwo w ich nabyciu.

[dowód: akta kontroli str.495 – 497,503]

Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszczano w ogłoszeniu o przetargu z zachowaniem 21 dniowego terminu podania wykazu do publicznej wiadomości w siedzibie zamawiającego oraz informowano o przetargu w lokalnej prasie. Sprzedaży dokonywano w formie aktu notarialnego w którym warunki sprzedaży były zgodne z wynikami przetargów.

Przepis art. 39 ust. 1 uogn stanowi, że:

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
3. W przypadku zachowania terminów, o których mowa w ust. 1 i 2, właściwy organ nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

W tabeli poniżej zestawiono dane dotyczące publikacji ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości i dat przetargów.

Na 14 skontrolowanych przypadków zbycia nieruchomości gruntowych w trybie przetargów ustnych, w 5 przypadkach ogłoszenie o przetargu zostało podane do publicznej wiadomości w publikowane było w terminie krótszym niż 30 dni przed datą przetargu. Przepis § 6 ust. 1 rozporządzenie z 14 września 2004 r., stanowi, że publikacja ogłoszenia musi się odbyć w terminie nie krótszym niż 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

[dowód: akta kontroli str.505 – 508]

		data publik	Miejsce i czas publikacji	Data przetargu
1	2	6	7	9
1	188.190 ul. Kisielce Małe . pow. 624	02.04.04 30.04.04 11.04.08	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin”	04.06.08 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed datą przetargu
2	35. Witkacego pow. 1497	27-01-2006 24-02-2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin”	23-03-2006 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed datą przetargu

1	2	data publik	Miejsce i czas publikacji	Data przetargu
3	6	7	9	
3	342, Bol. Smalego pow. 1869	18-11-2005 10.11.2005	„Białogardzianin” tablica o ogłoszen	13-12-2005 Ogłoszenie publikowane w terminie krótszym niż 30dni przed data przetargu
4	130/3,132 2, Słoneczna, pow. 2161	22-10-2004 12-11-2004 08.11.2004	Białogardzianin” „Białogardzianin” tablica o ogłoszen	10-12-2004 Ogłoszenie publikowane w terminie krótszym niż 30dni przed data przetargu
5	106, ul. Witkacego pow. 1532	27-01-2006 24-02-2006 14-04-2006 07.04.2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin” tablica o ogłoszen	12-05-2006 Ogłoszenie publikowane w terminie krótszym niż 30dni przed data przetargu
6	115 ul. Szosa Polczyńska pow. 1536	07-10-2005 24-02-2006 16.02.2006	„Białogardzianin” „Białogardzianin” tablica o ogłoszen	23-03-2006 Ogłoszenie publikowane w terminie krótszym niż 30dni przed data przetargu
7	367, Władysława Jagiełły, pow. 1836	22-12-2006 19-01-2007 20-04-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Białogardzianin”	25-05-2007 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
8	207/1, Szosa Polczyńska, pow. 9611	19-10-2007 09-11-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin”	12-12-2007 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
9	637/6, 637/3 pow. 1513m <sup>2</sup> 1-Maja	22-12-2006 23-02-2007 05-03-2007 16-03-2007	„Białogardzianin” „Białogardzianin” „Głos Koszaliński” „Rzeczpospolita”	23-03-2007 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
10	324/1,324/2,325/1,325/2,325/3,326/1,327/1,327 2,327 3,328 1,329/1,329/2,330 3,330 2,330 3,3 30/4	20-06-2008 19-08-2008 19-08-2008 02-10-2008 01-10-2008	„Białogardzianin” Głos Koszaliński „Rzeczpospolita” „Rzeczpospolita” „Gazeta Prawna”	17-10-2008 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
11	123 2, 467 m2 ul. Szpitalna	2.02.06	„Białogardzianin”	10.03.06 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
12	175/18, 972 m2, ul. Patrycego	11.04.05	„Białogardzianin”	12.05.05 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
13	366, 1050m2, ul. Jagiełły	12.01.2007	„Białogardzianin”	27.02.07 Ogłoszenie publikowane powyżej 30dni przed data przetargu
14	713, 1 Maja	7.04.06 22.03.2006	„Białogardzianin” tablica o ogłoszen	28.04.06 Ogłoszenie publikowane w terminie krótszym niż 30dni przed data przetargu

2	31.05.2006						
2	181/1 181/2	01-03-2005 22-03-2005	02-2005	143.101	23-05-2005	66,000,00	66,000
3	361	18-10-2006 08-11-2006	14-08-2006	44.108	26-04-2007	50.778,69	61.950
4	27	13-12-2006 03-01-2007	20-10-2006	31.042	12-06-2007	68,000	68,000
5	137/274	05-12-2005 27-12-2005	01-07-2004 25-06-2005	36.504 36.504	12-05-2006	35627,66	35.627,66 8.906,97
6	137/270	16-05-2005 6-06-2005	05.05.2005	39.882	6-01-2006	29.193,62	29.193,62 7.298,41

\* dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste podano kwotę pierwszej opłaty i cenę nieruchomości przyjętą za podstawę jej ustalenia



W wypadku wszystkich badanych nieruchomości przeprowadzono po dwa przetargi, które zakończyły się wynikiem negatywnym, na skutek braku oferentów. Nieruchomości ww. zbyto w trybie rokowań z zachowaniem zasad określonych w art. 39 ust. 1.2 i 3 ogn.

[dowód: akta kontroli str.765 - 766]

### 5.7. Nieruchomości zbywane na drodze bezprzetargowej.

Zakresem badań kontrolnych objęto 9 przypadków zbycia nieruchomości w latach 2005-2008 w drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ogn, ustalenia przedstawiono w tabeli nr 9.

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	okres opublikowania wykazu nieruchomości przeznacz. do zbycia	Wycena nieruchomości		data rokowań	cena ustalona w rokowaniach	cena zbycia w tys. zł
			Data	wartość w zł			
1	2	3	4	5	9	10	11
1.	70	25-04-07 16-05-07	19-04-2007	13.685	4-03-2008	16.475,70	16.475,70 4.165,69
2	333	28-11-2007 12- 12-2007	21-10-2007	23.314	07-04-2008	28.443,08	28.443,08
3	430/4	19-10-2005 09- 11-2005	01-09-2005	1175	01-02-2006	1.433,50	1.433,50
4	323	10-11-2005 01- 12-2005	20-10-2005	16.059	04-05-2006	19.591,98	19.591,98 4.898,-
5	339	19-10-2005 09-11-2005	26-09-2005	13.814	21-11-2005	13.814,00	13.814,00 4.213,27
6	58	14-03-2007 04-04-2007	21-02-2007	16.765	05-04-2007	20.453,30	20.453,30
7	353	19-10-2005 09-11-2005	26-09-2005 15-09-2006	23.833 23.833	18-01-2006	29.076,26	29.076,26
8	347	19-10-2005 09-11-2005	26-09-2005	4.562	19-10-2006	5.565,64	5.565,64 1.391,11
9	328	19-10-2005 09-11-2005	03-10-2005	25.384	10-01-2006	30.968,48	30.968,48

[dowód: akta kontroli str.767 - 770]

Zbycie ww. 9 nieruchomości w trybie bezprzetargowym nastąpiło na podstawie uchwały Rady nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, odpowiednio:

- poz. 1 – na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki nr 71 (w użytkowaniu wieczystym) .
- poz.2 –, na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanych działek przyległych nr 175/25, 175,26,
- poz. 3 - na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki przyległej nr 430/4.

- poz. 4 – oddana w użytkowanie wieczyste jako niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 175/16.
- poz. 5 – oddana w użytkowanie wieczyste jako niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 165.
- poz. 6 – na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki przyległej nr 200.
- poz. 7 – na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki przyległej nr 142.
- poz. 8 - oddana w użytkowanie wieczyste jako niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 140/2.
- poz. 9 - na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki przyległej nr 175/20.

Dla ww. 9 nieruchomości zbywanych bez przetargów sporządzono odpowiednio protokoły uzgodnień oraz umowy zbycia w formie aktów notarialnych.

Dla wszystkich badanych przypadków zbycia nieruchomości bez przetargów zapisy zawarte w aktach notarialnych były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokole rokowań.

Powyższe nieruchomości były objęte mpzp.

[dowód: akta kontroli str.131 – 139,767 – 770]

#### 5.8. Nieruchomości wnoszone jako wkład niepieniężny do spółek.

Tabela 2					
L. p.	Liczba nieruchomości	Powierzchni aportów	Wartość aportu wg wycen	Przyznane udziały liczba, wartość nominalna	Uzyskane dywidendy w latach 2005-2008
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	23	2,4191 ha	999 128,00 zł.	1/1	0
2	1	0,5053 ha	2 032 000,00 zł.	1/1	0
3.	1	0,1089 ha	218 700,00 zł.	804/1000	0

[dowód: akta kontroli str.773]

W kontrolowanym okresie Miasto reprezentowane przez Burmistrza zawarło w formie aktu notarialnego dwie umowy zbycia łącznie 25 działek gruntu jako wkładu niepieniężnego do spółki z o.o. Białogardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Białogardzie (BTBS).

- W dniu 26.02.2008 r. Burmistrz Miasta dokonał aktem notarialnym Repertorium A nr 962/2008 przeniesienia prawa własności nieruchomości wymienionych w pkt 2 i 3 tabeli wyżej na rzecz BTBS spółki z o.o. której Miasto Białogard było jedynym Wspólnikiem. Zawarcie ww. umowy stanowiło realizację uchwał Rady:

- Nr XIX/136/07 z dnia 19.12.2007 r. w sprawie zgody na zbycie zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Białogardzie przy ulicy Dąbrowszczaków tj. dz. Nr 248/9 i nr 248/8 przez wniesienie jako wkład niepieniężny na pokrycie przez

Miasto obejmowanych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki pod firmą BTBS.

- nr XIX/137/07 z dnia 19.12.2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie przez Burmistrza działającego jako Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą BTBS, kapitału zakładowego Spółki i pokrycie przez Miasto udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym wkładem niepieniężnym (aportem).

- W dniu 10.10.2005 r. Burmistrz Miasta dokonał aktem notarialnym Repertorium A nr 6585/2005 przeniesienia prawa własności nieruchomości wymienionych w pkt I tabeli wyżej na rzecz BTBS spółki z o.o. Zawarcie ww. umowy stanowiło realizację uchwały Rady:

- Nr XXXIV/308/05 z dnia 14.09.2005 r. w sprawie zgody na zbycie nieruchomości gruntowych przez wniesienie jako wkład niepieniężny na pokrycie przez Miasto obejmowanych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki pod firmą BTBS.

- nr XXXIV/307/05 z dnia 14.09.2005 r. w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie przez Burmistrza działającego jako Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą BTBS, kapitału zakładowego Spółki i pokrycie przez Miasto udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym wkładem niepieniężnym (aportem).

[dowód: akta kontroli str. 771 – 774]

#### 5.9. Zbywanie nieruchomości komunalnych w drodze zamiany przedstawia tabela nr 11:

L.p.	Powierzchnia nieruchomości oddanych	Powierzchnia nieruchomości przyjętych	Wartość nieruchomości oddanych wg wycen	Wartość nieruchomości przyjętych wg wyceny	Dopłaty	Zaległości
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	301 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	8 723,00 zł	3 507,00 zł	5 216 zł+ Vat	-

[dowód: akta kontroli str.161 – 162]

W latach 2005-2008 Miasto nie dokonywało zbycia nieruchomości w drodze zamiany ze Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego.

W kontrolowanym okresie odbyła się jedna zamiana z osobą fizyczną. Zamiana dotyczyła nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 560/2 o pow. 301m<sup>2</sup>, położonej w Białogardzie w obrębie nr 17, wartość wg. operatu szacunkowego 8 723 zł, na nieruchomość stanowiącą własność osoby fizycznej



Kazimierza M. oznaczoną w ewidencji gruntów jako dz. nr 492/8 o powierzchni 121 m<sup>2</sup>, położoną w w Białogardzie w obrębie nr 17, wartości 3 507.00 zł.

Wartość nieruchomości oddanych i przyjętych była określona operatami z 14.03.2007 r. Protokół uzgodnień w sprawie zamiany nieruchomości sporządzono w dniu 3.04.2007 r., akt notarialny Repetytorium „A” numer 999/2007 z 6.04.2007 r.

Dopłata w wysokości 6 363.52 zł. Wpłacona została na rachunek Urzędu w dniu 6.04.2007 r.

[dowód: akta kontroli str.163 - 176]

**5.10 i 5.11.** W latach 2005-2008 Miasto Białogard nie dokonywało nieodpłatnego przekazywania nieruchomości z zasobu gminy oraz nie dokonywała darowizn na cele publiczne. Nieruchomości gminne nie były też przekazywane na majątek fundacji

[dowód: akta kontroli str.775 - 776.]

**5.12.** Realizacja dochodów z tytułu zbywania nieruchomości przedstawia poniższa tabela nr 13:

(w tys. zł)					
L.p.	Wyszczególnienie	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.
1.	Dochody gminy ogółem, w tym: • dochody własne	40 869 16 036	46 138 18 045	52 071 19 702	57 707 22 106
2.	Dochody ze zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości ogółem, w tym: • dochody ze sprzedaży nieruchomości • dochody z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste	1 978 1 286 434	2 359 1 586 442	3 945 3 167 487	6 087 5 167 529

[dowód: akta kontroli str.777 - 780]

**5.13.** Kontrole wewnętrzne i zewnętrzne.

W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono kontroli wewnętrznych dotyczących zbywania nieruchomości gminnych. Nie wpłynęły też skargi dot. zbywanych nieruchomości.

[dowód: akta kontroli str.781]

W okresie od 24.11.- 31.12.2008 r. NIK przeprowadzała kontrolę w Urzędzie w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w mieście w latach 2007 – 2008, która stwierdziła brak w Urzędzie ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Miasta zgodnie z wymogami art. 23 ust.1c uogn i konieczność wzmocnienia nadzoru nad jednostkami pełniącymi funkcje zarządców lokali komunalnych.

W okresie od 12.01.2009 r. do 6.03. 2009 r. Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie przeprowadziła kontrolę gospodarki finansowej gminy za okres 1.01.2005 r. do 31.12.2008 r. W zakresie gospodarowania mieniem ustalono, że: (...) w latach 2006 - 2008 a) wykazy nieruchomości (11) przeznaczonych do sprzedaży nie zawierały wskazania terminów do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, czym naruszono przepis art. 35 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...); b) ogłoszenia o przetargach na sprzedaż 6 nieruchomości podano do publicznej wiadomości w terminach krótszych niż co najmniej 30 dni przed wyznaczonymi terminami tych przetargów oraz rokowań, co było niezgodne z 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (...).

[dowód: akta kontroli str.781 – 782, 783 – 783 - 808]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontroler informuje Burmistrza Miasta Białogardu - Zbigniewa Raczewskiego, o przysługującym mu prawie:

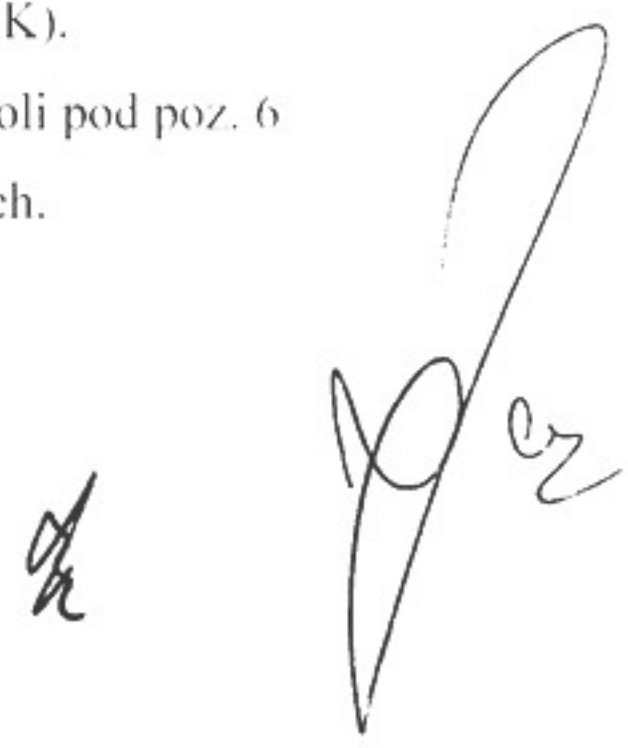
- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>8</sup>, zwanej dalej ustawą o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod poz. 6

Niniejszy protokół sporządzono w 2 jednakowych egzemplarzach.

Białogard, dnia 13 października 2009 r.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.



Starszy inspektor k. p.  
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI  
Delegatury w Szczecinie

.....  
(-) Jarosław Tarasewicz

Białogard, dnia 16 października 2009 r.

Burmistrz  
Miasta Białogard

.....  
(-) Zbigniew Raczewski

W dniu 13 października 2009 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Zbigniewowi Raczewskiemu, Burmistrzowi Miasta Białogardu.

*Kontroler Najwyższej Izby Kontroli*

.....  
(-) Jarosław Tarasewicz