

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Rumi ul. Sobieskiego 7, (kod 84-230), nr statystyczny 000525257, dalej w tekście „UM”.

Funkcję Burmistrza Miasta od 19 listopada 2002 roku sprawuje

Elżbieta Rogala – Kończak,

poprzednio Jan Klawiter od 27 lutego 1992 r. do 18 listopada 2002 r.

[Dowód: akta kontroli str.2]

Kontrolą objęto: *”Sprzedaż wybranych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2000 r. do dnia zakończenia kontroli”*

Kontrolę w okresie od 02 lipca do 28 sierpnia 2009 r. z przeprowadził kontroler Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Gdańsku: Jerzy Skorowski, główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 065905 z 02 lipca 2009 r., z przerwą: 20,21,22,23,24,27,28,29,30,31 lipca i 03 sierpnia.

Wyżej wymieniony, 16 czerwca 2009 r. zrealizował w UM postępowanie w trybie art. 29 pkt.1) „ustawy o NIK”¹

[Dowód: akta kontroli str.1]

Ileć w protokole zostaną użyte niżej wymienione określenia oznacza to :

- „ustawa o NIK” - ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz.U. z 2007r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.),
- „ustawa o.g.n.” - ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz., 2603 ze zm.),
- „ustawa o.s.g.” - ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.)
- *Regulamin*” - Regulamin Organizacyjny „UM”, w brzmieniu określonym w załączniku do zarządzenia Nr 189/163/2007 r. Burmistrza Miasta z dnia 05 czerwca 2007 r., w

¹ art.29 pkt.1. cyt. „kierownicy jednostek podlegających kontroli mają obowiązek przedkładać na żądanie Najwyższej Izby Kontroli wszelkie dokumenty i materiały niezbędne do przygotowania i przeprowadzenia kontroli, z zachowaniem przepisów o tajemnicy ustawowo chronionej.”

GRX 

sprawie jego nadania z mocą obowiązującą od 01 lipca 07. r., z późniejszymi zmianami,

W toku kontroli ustalono co następuje:

1. Obraz struktury organizacyjnej UM dotyczący przedmiotu kontroli.

1.1. Zgodnie z załącznikiem Nr 1. „Regulaminu” w strukturze UM działają m.in.:

- a) Wydział Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, którego pracami od dnia 02.01. 2004 r., kieruje Naczelnik Paweł D.

W strukturze ww. Wydziału, funkcjonuje Referat Gospodarki Nieruchomościami (dalej : RGN). Do zadań RGN należy m.in.: tworzenie zasobów nieruchomości na potrzeby miasta, prowadzenie spraw związanych z nabywaniem, sprzedażą nieruchomości, organizowanie przetargów na nabycie i zbycie nieruchomości oraz spraw związanych z ustaleniem cen gruntów. (§ 27, pkt1,3,8).

Funkcje Kierownika RGN od 02.stycznia 1992 r. pełni Janina Ż.

- b) Wydział Urbanistyki i Architektury (W U i A) do którego zakresu działania należy prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§ 26), funkcje Naczelnika od 05 maja 1997 r. sprawuje Maciej B.

Ww. pracownicy posiadają ustalone zakresy czynności, przyjęte przez nich za potwierdzeniem podpisem „, do wykonania „,

Wg powołanego załącznika ww. komórki organizacyjne podlegały drugiemu Zastępcy Burmistrza, natomiast od dnia 30 kwietnia 2008 r. pierwszemu Zastępcy.²

[Dowód : akta kontroli str.248-267]

1.2. Od 14 stycznia 2005 r. w UM obowiązuje „Procedura dotycząca sprzedaży w formie bezprzetargowej gruntów stanowiących własność Gminy Rumia do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.”(dalej w tekście : „Procedura „). Ww. „Procedura „ , zarejestrowana została pod nr 16 wykazu procedur UM wg wydziałów prowadzonego przez audytora wewnętrznego.

W powołanym dokumencie, ustalono tryb postępowania zdefiniowany w 30 chronologicznie opisanych czynnościach od przyjęcia wniosku do zakończenia postępowania.

² Zarządzenie Nr 507/113/2008 Burmistrza Miasta w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego UM.

gsk 

Wg „Procedury „, uczestnikami postępowania są : Burmistrz Miasta , pracownicy Wydziału U i A, Referatu RGN i Radca prawny w sytuacjach skomplikowanych dotyczących roszczenia zwrotu nieruchomości, przy czym w analizowanym dokumencie nie określono żadnych czasokresów wykonania poszczególnych czynności jak również terminu trwania całości postępowania.

[Dowód : akta kontroli str.224-237]

2. Respektowanie obowiązku sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Stosownie do art. 25 ust1., w związku z art. 23 ust.1 pkt 3) „ustawy ogn”³ gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, które to gospodarowanie polega m.in. na sporządzeniu planu wykorzystania zasobu nieruchomości⁴ (dalej w tekście: plan).

Wg sporządzonego 02.01.2008 r. planu na lata 2008 – 2010, zasób nieruchomości gruntowych Gminy wynosił łącznie 392 ha, w tym: grunty oddane w zarząd jednostkom organizacyjnym gminy - 11,68 ha. oraz w użytkowanie wieczyste. 82 ha. W planie ustalono m.in. prognozy zbycia zasobu, w drodze sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie, a także przekazywanie w formie darowizny.

Zgodnie z planem w latach j/w., do zbycia przeznaczono 34 oznaczonych nieruchomości gruntowych, ewidencjonowanych w wykazie w pozycjach 1 do 27 wg ciągłej numeracji, o łącznej powierzchni 255 972 m. kw.

Analiza planów sporządzonych na lata : 2003-2004, 2005-2007 i 2008-2010 wykazała, że spełniają one wymagania regulacji prawnej powołanej na wstępie i uwzględniają nowelizację o której mowa w przypisie 4). – dotyczy planu na lata 2008-2010.

[Dowód : akta kontroli str.3-8]

3. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu w okresie 01.01. 2000 r. -03.07. 2009 r.

W okresie j/w z gminnego zasobu zbyto ogółem 79 673 m. kw. nieruchomości, w tym : 59 682 m. kw., w drodze przetargu oraz 19 991 m. kw. w drodze bezprzetargowej, tj. 25,09 % nieruchomości zbytych ogółem.

Stosując uprawnioną zasadę doboru celowego, badaniem objęto nieruchomości zbyte w drodze bezprzetargowej w perspektywie czasowej j/w.

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r, Nr 261, poz.2603 ze zm.)

⁴ Treść art.23 ust1. pkt 3) uległa zmianie z dniem 21 października 2007 r. poprzez dodanie do ust1 ust.1d polegającej na dookreśleniu wymagań stawianym planom wykorzystania zasobów nieruchomości np. zakresu planu oraz ustalenie okresu jego sporządzenia 1 x 3 lata (Dz.U. z 2007 r., Nr 173, poz./ 1218)

Grek 

[Dowód : akta kontroli str.9-12]

4. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu w drodze bezprzetargowej z zastosowaniem przepisu art. 37 ust.2 pkt. 6) „ustawy ogn”.

Zgodnie z ww. regulacją nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, o ile nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

W okresie podanym w pktcie 3. z gminnego zasobu zbyto 70 nieruchomości, w drodze o której mowa wyżej, o łącznej powierzchni : 19 991 m. kw. za cenę łączną 4 173 199,81 zł (netto), która była statystycznie dla omawianej populacji wyższa o 5,40 % od wartości ustalonej w sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych operatach szacunkowych, która wynosiła 3 959 097 zł (netto), w tym w poszczególnych latach :

-2000 za cenę 33 220,42 zł tj. o 6,74 % powyżej wartości ustalonych przez rzeczoznawców (31 120 zł),

-01 - za cenę 127 758,30 zł tj. o 3,49 % powyżej, j/w (123 445 zł),

-02 - j/w 215 749,94 zł tj. o 0,65 % powyżej, j/w (214 340 zł),

-03 - j/w 58 128,15 zł tj. o minus (-) 15,68 % ,poniżej, j/w (68 931 zł)⁵,

-04 – j/w 15 954 zł tj. za cenę równą ustaloną przez rzeczoznawców,

-05 - j/w 192 429 zł tj. o 20,79 % powyżej, j/w. (159 307 zł),

-06 - j/w 236 500 zł tj. o 1,54 % powyżej, j/w. (232 900 zł),

-07 - j/w. 334 700 zł. tj. o 24,65 % powyżej, j/w. (268 500 zł),

-08 - j/w 2 929 160 zł tj 0 4,05 % powyżej, j/w. (2 815 000 zł)

-09 do 3.07 –jw.29 600 zł, za cenę równą ustaloną przez rzeczoznawców'

[Dowód : akta kontroli str.9-12]

Kontynuując zasadę doboru celowego, analizą objęto zbycie nieruchomości gruntowych ujawnionych w pozycji 28 wykazu planu na lata 2005-2007, tj. działek o numerach ewidencyjnych: 231/9 - obszaru 293 m. kw., 231/10 – obszaru 51 m. kw., 232/5 obszaru 256 m kw. (łącznie 600 m kw.)

⁵ 12 sierpnia 2003 r., zbyto działkę oznaczoną 136/5 obszaru 292 m. kw. z bonifikatą 99 % za cenę 127,40 zł, pod budowę przedszkola, szkoły podstawowej, świetlicy środowiskowej za zgodą Rady Miejskiej Rumi, Uchwała nr XII/111/2003 wydana 26 czerwca 2003 r.

GURK 

4.1. Rys historyczny nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki :

232/5 ,231/9, 231/10 w czasokresie objętym kontrolą.

07 czerwca 2000 r. Zarząd Miasta działający w składzie: Jan Klawiter, Roman Knop, Witold Reclaf, Andrzej Januszewski, Witold Kaczanowski, Zbigniew Samotyj-Leńczewski: postanowił wydzielić grunt o pow. 400m² z przeznaczeniem do sprzedaży i grunt o pow. 237 m² z przeznaczeniem na odrestaurowanie historycznej kapliczki z 1748 r.
⁶(zapis punktu 4 protokołu z posiedzenia Zarządu).

[Dowód : akta kontroli str.13-14]

Dla realizacji powyższego , przeprowadzono podział działek, nr 232/4 i 231/5 , łącznego obszaru 1001m², położonych w Rumi przy ul.Sobieskiego i ul.H.Sawickiej, stanowiących własność Gminy Rumia, przy czym na działce oznaczonej 232/4 znajdowały się ruiny kapliczki o której mowa w protokole z posiedzenia Zarządu.

Wynikiem powyższego działania było utworzenie :

- z podziału działki 232/4 obszaru 657 m. kw., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW 11328 działki oznaczone numerami : **232/5** o pow.256m² i 232/6 o pow. 401 m². , przeznaczonej do sprzedaży zgodnie z dyspozycją Zarządu Miasta zawartą w powołanym protokole z 07.06.2000 r., przy czym ruiny historycznej kapliczki znalazły się na działce 232/6.
- z podziału działki 231/5 o pow. 344 m.kw. ,dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW 8428 , utworzono działki nr: **231/9** o pow.293m² i **231/10** o pow.51m².

[Dowód : akta kontroli str.15-16]

27.09.2000r. ,wydano Decyzję zatwierdzającą ww. podział , oznaczoną Nr GR-7430/73/2000 , którą podjął , działający z upoważnienia sprawującego w tym okresie funkcję Burmistrza Jana Klawiter, Naczelnik Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa - Jerzy M [REDAKOWANE] , której prawomocność potwierdzono pieczęcią w dniu 18 października 2000 r.

[Dowód : akta kontroli str.17-18]

22.11.2000r , działka 232/6 o pow.401 m², (utworzona w wyniku podziału działki 232/4) na podstawie umowy notarialnej (Rep.A nr 5939/2000), zawartej w Kancelarii Notarialnej w Rumi prowadzonej przez Notariusz Dorotę Kocoń została zbyta za cenę 80.400,00zł –netto

⁶ za Gazetą Rumską nr 10 z grudnia 2006 r., „Jak niszczona jest historia Rumi”, wybudowana w 1748 r., przez starostę puckiego Jerzego Prezbendowskiego na szlaku pielgrzymim na Kalwarię Wejherowską.

GPK



(co stanowi : 200,49 zł / m² i jest o 0,94 % wyższa od wartości ustalonej w operacie), Janowi i Janinie małż. P. w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego. Zgodę wydała Rada Miejska ,uchwała nr XXVII/281/2000 z 28.09.2000r.

Wartość działki została ustalona w oparciu o operat rzeczoznawcy z września 2000 roku na kwotę 79.650,00 zł.(netto).

[Dowód : akta kontroli str.19-27]

Wg wypisu sporządzonego 02.02.2000 r. (BA-7328/13/2000/IK) z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumia”, działka 232/4 przeznaczona była pod usługi handlowe i gastronomiczne oraz rzemiosła nieuciążliwego, z zamieszczoną informacją, cyt.: „(...) *zastrzeżeniem uwzględnienia fundamentów zabytkowej kaplicy znajdujących się w pobliżu granicy z działką nr 237/2 przy ulicy Hanki Sawickiej*”

[Dowód : akta kontroli str.19-27]

Działka nr 231/5 przed podziałem, o którym mowa wyżej, za zgodą Rady Miejskiej, na podstawie umowy z 30 .04.1997 roku , była dzierżawiona pod parking na rzecz Banku PKO BP S. A , na okres 30 lat.

Powołana umowa w § 5 ustalała obowiązek Dzierżawcy urządzenia na swój koszt parkingu dla samochodów osobowych. Natomiast § 6 umowy zastrzegał prawo Dzierżawcy do zwrotu poniesionych nakładów na parking w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Gminę, wg cen rynkowych ustalonych na dzień jej rozwiązania.⁷

15 listopada 2000 r., dokonano zmiany w jej treści w ten sposób, że przedmiot dzierżawy ograniczono do działki **231/9** o pow. 293 m².(utworzonej z podziału działki 231/5), z tym ustaleniem ,że zapis dotyczący zwrotu nakładów po cenach rynkowych z dnia jej rozwiązania pozostał w mocy. A ponadto : ustalono wysokość czynszu dzierżawnego oraz zasady jego płatności i waloryzacji (§ 1., pkt 1,2,3).

Ww. zmiany udokumentowano aneksem oznaczonym nr 1/2000. sporządzonym w dacie j/w.

[Dowód : akta kontroli str.31]

W sprawie podejmowanych w latach 2000-2002 przez Zarząd Miasta działań związanych z odtworzeniem osiemnastowiecznej kapliczki sprawujący w latach 2000-2002 funkcję Członka Zarządu - Z-cy Burmistrza Witold Reclaf, w trybie art. 41 „ustawy o NIK” oświadczył, że : cyt. „Z tego co pamiętam taka decyzja została podjęta w 2000 roku

⁷ Nie objęto badaniem umowy z uwagi na termin jej zawarcia poza okresem kontroli, powołane paragrafy umowy odnotowano na podstawie analizy pisma z dnia 16.06.2009 r. Burmistrza Miasta Rumi kierowanego do : Juli Pitery Sekretarza Stanu KPRM, nie objęto również badaniem uchwały Miasta Rumi w tej sprawie, badaniem objęto natomiast aneks z 15 listopada 2000 r.

GdK



przez Zarząd Miasta w związku pojawiającymi się wnioskami dotyczącymi odtworzenia tej zabytkowej kapliczki. W związku z tym dokonano podziału działki na cztery części- na jednej działce miała powstać kapliczka, druga została przeznaczona pod parking dla klientów PKO BP a trzecia miała być przeznaczona na dojazd do wydzielonej czwartej działki, która została sprzedana w trybie przetargowym.”

[Dowód : akta kontroli str.223-223a]

09 marzec 2000 – 19 maj 2003 r. prowadzona była korespondencja pomiędzy Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim (ZKP) ,Oddziałem w Rumi a UM w sprawie odtworzenia kapliczki, przy czym ZKP deklarowało w piśmie z 08.5.2003 r., że czas wykonania kapliczki wynosił będzie trzy lata, natomiast środki finansowe na ten cel będą środkami własnymi ZKP oraz będą pochodziły również od darczyńców.

[Dowód : akta kontroli str.178-199]

Na użytek kontroli, Prezes Oddziału ZKP Józef Lanc, w trybie art. 29 pkt.2 lit. f. „ustawy o NIK” poinformował, że ZKP cytat : „(...) *nie zrezygnował z realizacji zamierzenia dotyczącego odtworzenia zabytkowej kaplicy z 1748 r.(...)*”, natomiast w związku z brakiem funduszy w kadencji 2004-2007 nie podejmowaliśmy żadnych działań w tym zakresie. A ponadto, UM nie informował tutejszego Oddziału o zamiarze zbycia nieruchomości przeznaczonej pod odbudowę kapliczki.

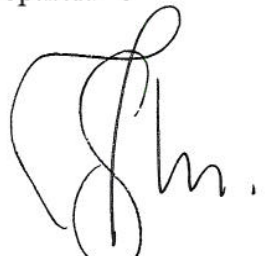
[Dowód : akta kontroli str. 176-177]

W sprawie poziomu ochrony prawnej ww. zabytku, Pomorski Wojewódzki Konserwator Ochrony Zabytków, reprezentowany przez Jolantę Bartoń - Piórkowską , w trybie art. 29 pkt.2 lit. f. „ustawy o NIK” poinformował, że :

- obiekt ten nie figurował w rejestrze zabytków województwa ani w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej,
- wskazał na prawne możliwości jego ochrony w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zbycie nieruchomości nie wymagało opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

[Dowód : akta kontroli str. 174-176 b]

Burmistrz Elżbieta Rogala - Kończak w sprawie ochrony prawnej w oparciu o Miejscowy ogólny plan zagospodarowania wyjaśniła, że :

alk 

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, zatwierdzony uchwałą Nr XV/59/90 Miejskiej Rady Narodowej z 29 marca 1990 r. (Dz. Urz. woj. gdańskiego z dnia 15 czerwca 1990 r. Nr.16 poz. 116) ze zmianami do planu zatwierdzonymi uchwałami Nr XX/127/91 Rady Miejskiej z 29 sierpnia 1991 r. (Dz. Urz. z dnia 26 września 1991 r. Nr 16 poz. 122 z późniejszymi zmianami), Nr VII/49/94 Rady Miejskiej z 24 listopada 1994 r. (Dz. Urz. woj. z dnia 28 listopada 1994 r. Nr 28 poz. 146), Nr XXV/210/96 Rady Miejskiej z 28 marca 1996 r. (Dz. Urz. Nr 12 poz. 42 z dnia 10 maja 1996 r.), nie wskazywał żadnego obiektu zabytkowego na działce nr 232/4 obr. 19 i w swoich zapisach nie przewidywał żadnej formy ochrony konserwatorskiej tego obszaru. Wypisem z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z dnia 02.02.2000r. i 16.04.2003r. jest tekst: „działka nr 232/4 obr. 19 w Rumi przy ul. Sobieskiego leży w obszarze E7-UH przeznaczonym pod projektowane usługi handlowe, gastronomiczne oraz rzemiosła nieuciążliwego” Zamieszczone poniżej wypisu dodatkowe informacje nie są zapisami planu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej XXXVIII/406/2001 z 27.09.2001r ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr L/527/2006 z 25.05.2006 r. na terenie przedmiotowej działki nie wskazano żadnego obiektu o wartościach kulturowych do zachowania, nie objęto jej też strefą ochrony konserwatorskiej. Ewidencja wojewódzka z terenu miasta Rumi wymienia obiekty o wartościach kulturowych, które następnie winny być chronione zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak na liście obiektów nie ma wzmianki o fundamentach zabytkowej kaplicy przy ul. Hanki Sawicki (pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.4151/7857/2008 z dnia 30.07.2008r. zawierające listę obiektów znajdujących się w ewidencji wojewódzkiej z terenu miasta Rumia.)

[Dowód : akta kontroli str.218-218 a]

Analiza ww. ewidencji wojewódzkiej potwierdziła fakt braku wzmianki o zabytkowej kaplicy.

[Dowód : akta kontroli str.220-220]

G&K



4.2. Projekcja dochodów długoterminowych dla budżetu Gminy z gospodarowania nieruchomościami gruntowymi 231/9, 231/10, 232/5. w okresie październik 2005 r. – grudzień 2027.

Jak ustalono, (zob. pkt. 4.1., akapit 7. protokołu), nieruchomość oznaczoną numerem: 231/9, dzierżawiono pod parking na rzecz Banku PKO BP S. A, na okres 30 lat. (1997 - 2027), natomiast pozostałe 2 nieruchomości nie przynosiły dochodów.

W perspektywie czasowej październik 05 - grudzień 2027, dochody z tytułu czynszu od dzierżawy i podatku od nieruchomości przy zastosowaniu do obliczenia stawek obowiązujących w 2005 r. wyniosłyby ogółem: 36 018,69 zł (netto) z tego dzierżawa 35 986,26 zł (netto).

A ponadto dochód Gminy z tytułu podatku od działki nr. 232/6 w okresie j/w wyniósł by 2380 zł.⁸

W ww. obliczeniach w sposób zamierzony nie uwzględniono korzyści jednorazowej na rzecz budżetu Gminy wynikającej ze zbycia nieruchomości 232/6. (kwota 80 400,00 zł - netto), zob. pkt.4.1., akapit 4 protokołu.

[Dowód : akta kontroli str.200-202]

4.3. Zbycie nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji jako działki: 231/9, 231/10, 232/5.

4.3.1. Miejscowy stan prawny.

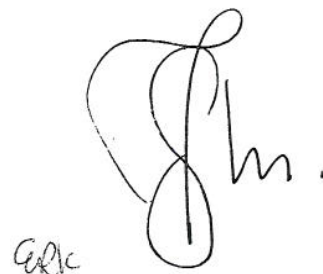
Rada Miejska, Uchwałą Nr XIX/120/91 wydaną 08 sierpnia 1991 r. określiła zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych.

Jako podstawę prawną jej wydania powołano przepis art.18 ust.2 pkt 9) ppkt.a ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym.⁹

W § 1, pkt.1) powołanego dokumentu ustalono, że nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być sprzedawane na uzupełnienie działek budowlanych, natomiast § 2 określał warunek tej sprzedaży cytując: „sprzedaż (...) na uzupełnienie działek budowlanych może nastąpić pod warunkiem uzyskania przez wnioskodawcę pozytywnej opinii urbanistycznej wydanej w oparciu o plan ogólny lub szczegółowy zagospodarowania miasta lub dzielnicy”

⁸ Nieruchomość zbyta przez Gminę 22.11. 2000 r. zob. pkt.4.1. akapit.4. na rzecz Janiny i Jana P.

⁹ Dz.U. z 1990 r., Nr. 16, poz.95



Ww. uchwałę uchylono 25 października 2007 r., Uchwała Nr XVIII/ 133/2007 r. Rady Miejskiej.¹⁰, argumentując jej wydanie koniecznością objęcia kontrolą przez Radę całego obrotu nieruchomościami gminnymi.

[Dowód : akta kontroli str.32-38]

4.3.2. Kalendarium zrealizowanych czynności związanych ze zbyciem nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji jako działki: 231/9, 231/10 , 232/5.

07.07. 2005 r., Radca prawny Grzegorz Marek Stempski, prowadzący Kancelarię Prawniczą w Gdyni ,ul Świątojańska 112/3 , wystąpił do UM Rumia z wnioskiem , zarejestrowanym w dzienniku korespondencyjnym UM, pod nr 9056/B/05, dekretem do Wydziału U i A, w sprawie ustalenia warunków zabudowy nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 231/9, 231/10 , 232/5.(własność Gminy Rumia) i działki 232/6 (własność Janiny i Jana P.)¹¹ (zob. szerzej pkt.4.1 protokołu), dla inwestycji polegającej na budowie bezobsługowej automatycznej stacji paliw, dwudystributorowej, wyposażonej w 3 dwupłaszczowe zbiorniki paliw płynnych, utwardzonego placu z wiatą i budynkiem technicznym.

[Dowód : akta kontroli str.39-48 i 135]

29.07.05r. ,(data rejestracji w UM, pod nr 9827/B05), ww. Grzegorz Marek Stempski, działając w imieniu i na rzecz Mariusza Sokołowskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą MS INWESTMENT w Iławie przy ulicy Mazurskiej 7/1 wystąpił pisemnie do Burmistrza o :

-Sprzedaż w trybie bezprzetargowym działek nr nr 231/9 o pow.293m², 231/10 o pow.51m² i 232/5 o pow.256m², stanowiących własność Gminy Rumia, w trybie przepisów art.37 ust.2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej działkę nr 232/6 o pow.401m².

Ww. pismem, G.M. Stempski informował również, że została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przez Janinę i Jana P., działki nr 232/6 zapisanej w księdze wieczystej KW GD1W/00053018/2, na rzecz Mariusza Mirosława Sokołowskiego dokumentowana Aktem notarialnym ,Rep. A nr 3755/2005 zawartym 15.07.2005r. przed notariuszem Beatą Kawalec.

¹⁰ Publikacja Dz. U. Województwa Pomorskiego z 2007 r.,Nr 160, poz.3059

¹¹ 22.11.2000r , działka 232/6 o pow.401 m2, (utworzona w wyniku podziału działki 232/4) została zbyta za cenę 80.400,00zł przez Gminę Janowi i Janinie małż. Płockim.

GRK 

Omawiany dokument zadekretowany przez Burmistrza¹² skierowany został do Referatu GN.

[Dowód : akta kontroli str.49-57]

16.08.05r. Burmistrz, pismem oznaczonym RGN 72246-18/05 ,poinformowała, że widzi możliwość sprzedaży działek nr 232/5 o pow.256m² i 231/10 o pow.51m² na poprawienie warunków zagospodarowania działki nr 232/6, natomiast sprzedaż działki nr 231/9 o pow.293m², byłaby możliwa po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Banku PKO BP O/Rumia na wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej z Gminą na okres 30 lat.

[Dowód : akta kontroli str.58]

05.10 05 r., Bank PKO BP S.A., pismem znak BAM/GD-213/809/05 ,powiadomił Burmistrza o wyrażeniu zgody na przedterminowe rozwiązanie umowy dzierżawy działki 231/9 z tym zastrzeżeniem , że cytat „(...) *pod warunkiem sprzedaży przedmiotowej działki Mariuszowi Sokołowskiemu*(...) „

Warunki określające przedterminowe rozwiązanie ww. umowy ustalone zostały w Porozumieniu z 05 września 2005 r. zawartym pomiędzy Bankiem PKO BP S.A a Mariuszem Mirosławem Sokołowskim, załączonym do powołanego pisma ,przy czym :

- w § 2 Porozumienia, zawarta jest informacja, że Mariusz Sokołowski zamierza budować automatyczną bezobsługową stację paliw, natomiast :

-w § 4, ust.2 Mariusz Mirosław Sokołowski, zastrzegł sobie prawo cesji przyjętych zobowiązań wynikających z Porozumienia na rzecz NESTE POLSKA Sp. z o.o.¹³

[Dowód : akta kontroli str.59-62]

06.10.05r. Burmistrz , pismem oznaczonym -RGN 72243-223/05, wyraziła zgodę na rozwiązanie z dniem 05.10.2005r. umowy dzierżawy zawartej w dniu 30.04.1997r. pomiędzy Zarządem Miasta Rumi a PKO BP S.A., pod warunkiem zaniechania przez Wydierżawiającego roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na urządzenie parkingu.

Wg sporządzonej przez UM analizy ww. nakłady na dzień 05.10.05 r. wynosiły 37 880,30 zł brutto, przy czym Gmina zgodnie z umową była by zobligowana do zwrotu 60% wartości poniesionych nakładów tj. kwoty w wysokości 22 728,18 zł.

[Dowód : akta kontroli str.63 i 202]

¹² Ileć w tekście użyte zostanie Burmistrz, oznacza to działającą osobiście Elżbietę Rogala-Kończak Burmistrz Miasta Rumia.

¹³ NESTE -Transgraniczny koncern naftowy z siedzibą główną w Finlandii w Polsce zarządzający m.in. siecią stacji paliw.

Równolegle Burmistrz i pracownicy UM, wykonali następujące czynności w badanej sprawie, i tak :

22.08. 05 r. , Naczelnik Paweł D., wystąpił do Starostwa Powiatowego w Wejherowie z zapytaniem, czy nie jest prowadzone na wniosek poprzednich właścicieli postępowanie w sprawie zwrotu przedmiotowych działek, Starostwo, pismem z 16.09.05r. poinformowało, że postępowanie takie nie jest prowadzone.

W myśl art. 34 ust.3. „ustawy ogn”, zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

[Dowód : akta kontroli str.64-65]

12.08. i 23.08. 05 r. , posiadający stosowne upoważnienie wydane przez Burmistrza ¹⁴ ,Kierownik RGN Janina Ż. i Naczelnik Paweł D., zlecieli rzeczoznawcy majątkowemu Józefowi Ryszardowi Hryniewieckiemu¹⁵ oszacowanie wartości nieruchomości, stanowiących własność Gminy Rumia, tj. działek nr 232/5, 231/10 i 231/9 podając w zleceniach, że planowana jest ich sprzedaż na uzupełnienie nieruchomości przyległej tj. działki nr 232/6.

[Dowód : akta kontroli str.66-69]

Podstawą ww. zlecenia była umowa Nr ZP/342/05/PN/GNR/05 z 10.03.2005 r., zawarta pomiędzy Gminą Rumia a wyżej wymienionym o udzieleniu zamówienia publicznego¹⁶ w przedmiocie dokonywania wycen gruntów.

[Dowód : akta kontroli str.70-73]

Ww. rzeczoznawca majątkowy, w sporządzonych operatach w sierpniu 2005 r. , określił wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania: działki nr 232/5 o pow.256m², na kwotę 45.601,00zł (tj. 178,13zł/m²) na dzień 18.08.05 r., działki nr 231/9 o pow.293m², na kwotę 52.192,00zł (tj.178,13zł/m²) na dzień 29.08.05 r., i działki 231/10 o pow.51m², na kwotę 9.085,00zł (tj. 178,13zł/m²) na dzień 18.08.05 r.

Łączna wartość ww. nieruchomości wyniosła: 106.778,00zł netto.

[Dowód : akta kontroli str.74-109]

¹⁴ Upoważnienie dla Janiny Ż., wydane przez Burmistrza Miasta z dnia 19.12.2002 r., oznaczone Or.-0113/9/2002, upoważnienie z dnia 02.02.2004 r. BM dla Naczelnika Wydziału Geodezji Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Pawła D..

¹⁵ Legitymuje się uprawnieniami rzeczoznawcy majątkowego Nr 871 wydanymi przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, zamieszkały Osiedle Piastowskie 3/26, 77-300 Człuchów, ustalono na podstawie zapisów w analizowanych operatach, bez dalszego badania.

¹⁶ Tryb przeprowadzonego postępowania nie podlegał badaniu

Odbioru i sprawdzenia ww. operatów dokonał Naczelnik Paweł D. w dniu 12.09.05 r.

W myśl art. 156 ust.1. „ustawy ogn” rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, natomiast art.156 ust.3 obowiązujący od dnia 22.09.2004 r., stanowi, że ww. operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

[Dowód : akta kontroli str.110-112]

Oprócz dokumentów wytworzonych w wyniku czynności o których mowa wyżej Burmistrz, przed wydaniem decyzji o zbyciu przedmiotowych nieruchomości dysponowała następującymi dokumentami wewnętrznymi UM. :

- Zaświadczeniem z 19 10. 2005 r. wydanym przez Naczelnika Macieja B., stwierdzającym, że działki oznaczone numerami : **231/9, 231/10, 232/5.** w chwili obecnej nie są objęte, cyt. „(...) *żadnym planem miejscowego zagospodarowania (...)*”¹⁷ skierowanym do Referatu GN.

[Dowód : akta kontroli str.113]

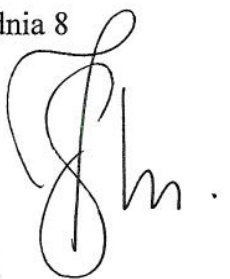
Kierując się powyższym, kontrolujący w trybie art.29, pkt.2), lit. f) „ustawy o NIK”, wystąpił do Przewodniczącego Rady Miejskiej Witolda Reclaf, w sprawie wykładni sposobu wykonania przez Burmistrza Miasta, dyspozycji § 2 Uchwały Nr XIX/120/91 z 08 sierpnia 1991 r. , cytata : „ *sprzedaż (...) na uzupełnienie działek budowlanych może nastąpić pod warunkiem uzyskania przez wnioskodawcę pozytywnej opinii urbanistycznej wydanej w oparciu o plan ogólny lub szczegółowy zagospodarowania miasta lub dzielnicy*” (**zob. 4.3.1. protokołu**)

[Dowód : akta kontroli str.37-38]

Adresat w powyższej sprawie poinformował, że :

Cyt. „Uchwała jest prawem obowiązującym. Niestety od 1.01.2004 r. tj. kiedy z mocy ustawy przestały obowiązywać przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, organ wykonawczy nie wystąpił z inicjatywą zmiany powyższego zapisu uchwały. Mogę się powołać w tym miejscu na opinię prawną mec. Joanny Naczek z Kancelarii Radcy Prawnego z dnia 30.10.2006 r. która wskazała, iż „ zdaniem opiniującej, z uwagi na treść uchwały Nr XIX/120/91 Rady Miejskiej Rumi z dnia 8

¹⁷ Plany straciły ważność z dniem 31. 12. 2003 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. zob. przypis poniżej


GDK

sierpnia 1991 r. nie może być spełniony warunek wskazany w § 2 uchwały, konieczny dla sprzedaży działki „na uzupełnienie”. Nie można uzyskać opinii wskazanej w uchwale. W tej sytuacji Rada Miasta winna była wyrazić zgodę na dokonanie przedmiotowej czynności w drodze osobnej uchwały.”

[Dowód : akta kontroli str.221-222]

W powyższej sprawie Burmistrz Elżbieta Rogala – Kończak, wyjaśniła, że : cyt. „Podejmując czynności prawne dotyczące zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości oznaczonych jako działki nr nr 231/9 , 231/10 i 232/5(...) działałam w oparciu o obowiązujące w tamtym czasie przepisy prawne to jest ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i uchwałę Nr XIX/120/91 Rady Miejskiej Rumi z dnia 8 sierpnia 1991r. w sprawie zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych, które to przepisy zezwalały mi na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości, stanowiących własność gminy, na uzupełnienie działek budowlanych. Tryb załatwiania tego typu spraw regulowała ustalona w dniu 14.01.2005r. procedura wewnętrzna regulująca tryb postępowania w przedmiotowej sprawie

Według mojej najlepszej wiedzy w tym przypadku nie miałam obowiązku występowania o zgodę Rady Miejskiej na sprzedaż tych nieruchomości, bo obowiązywały zasady zbywania nieruchomości określone w cytowanej uchwale przez Radę Miejską na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 ppkt „a” ustawy o samorządzie gminy. Taka była także opinia radcy prawnego Urzędu, bowiem wszystkie kluczowe dokumenty wydawane przeze mnie w tej sprawie, w tym Zarządzenie Nr 882/296/2005 z dnia 5 października 2005 r. w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu obejmującego nieruchomości niezabudowane stanowiące własność Gminy Rumia przeznaczone do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, Zarządzenie Nr 883/297/2005 z dnia 5 października 2005r w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanych i protokół uzgodnień Nr RGN.72246-18/05 z dnia 5. października 2005r. przygotowywane przez merytoryczne komórki organizacyjne, były aprobowane przez radcę prawnego Urzędu. Pozytywne stanowisko radcy prawnego utwierdzało mnie w przekonaniu, że podejmowane przeze mnie czynności są zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Moje stanowisko podziela także radca prawny Urzędu, którego opinię w tej sprawie załączam do niniejszego pisma.

Pragnę także zauważyć, że Prokuratura Rejonowa w Wejherowie w uzasadnieniu do postanowienia sygn. akt 2Ds 3037/06 z dnia 27.02.2007r. stwierdziła, że moim postępowaniem w sprawie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości nie naruszyłam

CEK



przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami cyt. „ W świetle zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzić należy, że sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gminy nastąpiła zgodnie z przepisami prawnymi regulującymi te kwestie”.

Ponadto informuję, że nie dysponuję i nigdy nie dysponowałam opinią prawną sporządzoną przez J. Naczka jak również nie posiadam wiedzy kiedy i na czyje zlecenie była ona sporządzona.

[Dowód : akta kontroli str.267-267]

Opinię Radcy Prawnego UM, Anny B., o której mowa w ww. wyjaśnieniu przytoczono poniżej :

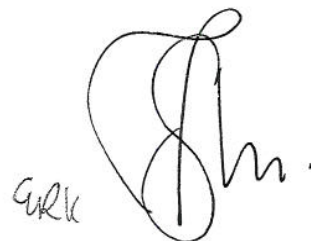
Zarządzeniem Nr 883/297/2005 z dnia 5 października 2005 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Rumia Burmistrz miasta Rumi zezwoliła na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, na rzecz Mariusza Sokołowskiego nieruchomości niezabudowanych , składających się z działek nr nr 231/10 i 231/9 , zapisanych w księdze wieczystej KW 8428 i działki nr 232/5, zapisanej w księdze wieczystej KW 11328, obręb 19, stanowiących własność gminy Rumia, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej działkę nr 232/6 , zapisanej w księdze wieczystej KW 53018/2, stanowiącej własność ww. osoby. Wszystkie te działki zgodnie z opinią architektoniczną nie spełniały warunków dla samodzielnych działek budowlanych.

Jako podstawę wydania zarządzenia wskazano art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/120/91 Rady Miejskiej Rumi z dnia 8 sierpnia 1991 r. w sprawie zasad zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy, na uzupełnienie działek budowlanych .

Wskazana wyżej uchwała określa zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych.

Określenie zasad w zakresie rozporządzania nieruchomościami gminy należy na mocy art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy.

W przypadku braku takiej uchwały, rozporządzenie nieruchomością w zakresie wskazanym cyt. przepisem wymaga każdorazowego podjęcia przez radę uchwały w indywidualnej sprawie.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a surname 'M.' and a small mark 'GRK' to the left.

Wskazana podstawa prawna uchwały z dnia 8 sierpnia 1991 roku tj art.18 ust.2 pkt.9 lit a ustawy o samorządzie gminnym pozostaje aktualna do chwili obecnej. Również jej treść w danym stanie faktycznym i prawnym (mając na uwadze par. 2 uchwały) może mieć zastosowanie do konkretnych stanów faktycznych.

Brak planu zagospodarowania przestrzennego nie oznacza iż brak jest podstaw prawnych do stosowania tej uchwały. Twierdzenie to znajduje również uzasadnienie prawne w nowelizacji art.35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dokonana z dniem 22 września 2004 roku (data wejścia w życie)nowelizacja przez art.1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U z 2004 r Nr.141 poz.1492) zmieniła brzmienie ust.2 pkt 4 art. 35 poprzez usunięcie zapisu dotyczącego planu zagospodarowania przestrzennego i nadając mu brzmienie :

„4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania.”

Poprzednie brzmienie tego punktu : 4) „przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania „,

W przypadku złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości lub jej części na uzupełnienie nieruchomości głównej istotne jest ustalenie , czy dla terenu gdzie jest położona nieruchomość istnieje plan zagospodarowania przestrzennego.

Ma to znaczenie z uwagi na treść art. 87ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm),który stanowi iż obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.”, a także ust.1 cyt. art. stanowiącym iż : „ Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc”.

Uchwała Rady Miejskiej z dnia 8 sierpnia 1991 r. w sprawie zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych ma zastosowanie zarówno w przypadkach gdy w gminie obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 roku jak również w przypadku braku takich planów.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy odnieść się do art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ,który stanowi, iż:

„ Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art.

Genik



86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art.50 ust. 2 stosuje się odpowiednio”, oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

W przedmiotowej sprawie plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem utracił moc z końcem 2003 roku. W związku z faktem, iż wniosek dotyczył jedynie sprzedaży działki na uzupełnienie należało zbadać czy nieruchomości lub jej część, która ma być zbyta może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, czy jedynie może stanowić uzupełnienie działki przyległej. Jak wskazano na wstępie niniejszej opinii działki te nie spełniały warunków dla samodzielnych działek budowlanych. Z uwagi na fakt, że przesłanki do sprzedaży na uzupełnienie zostały spełnione należało ustalić wartość nieruchomości w drodze wyceny rzeczoznawcy.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części na uzupełnienie, funkcje nieruchomości określa się na podstawie nieruchomości do której sprzedane działki mają być dołączone. Do wyceny przyjmuje się wartość nieruchomości podobnych (między innymi o tej samej funkcji) do nieruchomości głównej.

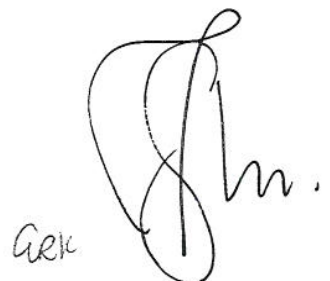
Gmina sprzedając działkę na uzupełnienie działki budowlanej w oparciu o przyjęte przez Radę Miejską zasady musi stosować obowiązujące w dniu wydania aktu prawnego przepisy prawne tj. przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) dotyczące możliwości sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr 80 poz.717 z późn.zm.) Nie może zaniechać ich stosowania tylko z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak wynika z treści zarządzenia Burmistrza Nr 883/297/2005 postanowienia tej ustawy stanowiły również podstawę jego wydania.

W związku z faktem iż zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych określone uchwałą Rady Miejskiej pozostawały w obrocie prawnym, zaś działki będące przedmiotem sprzedaży nie były samodzielnymi działkami budowlanymi, nie było wymagane podjęcie uchwały Rady Miejskiej w sprawie ich sprzedaży.

Z tych względów podtrzymuję swoje stanowisko co do zgodności z prawem dokonanej sprzedaży nieruchomości.

[Dowód : akta kontroli str.268-270]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a surname 'M.' and a small mark 'Gek' to the left.

Przy braku planów miejscowego zagospodarowania, w myśl art.4 ust.2 pkt 2) , art.59 ust.1, art.60 ust.1 i 4 ,art.61, art.64 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁸, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wg pktu 6 „*Procedury*”, przy braku miejscowego planu zagospodarowania cyt : „(...) nie jest wymagana decyzja o warunkach zagospodarowania, wydawana jest opinia przez W U i A. , czy grunt może stanowić uzupełnienie nieruchomości przyległej (...)”

[Dowód : akta kontroli str. 227-227]

Stwierdzono, że UM dysponował :

- Opinię urbanistyczną ,wydał 12.08.2005r. Naczelnik Wydziału U i A Maciej B., w której stwierdzono m.in. , że : **Działka nr 232/5** położona przy ul.Sobieskiego w Rumi nie spełnia warunków działki budowlanej z uwagi na jej położenie oraz wielkość. Działka znajduje się przy drodze krajowej nr 6 , jednak zjazd na przedmiotową posesję z niej jest praktycznie wykluczony z uwagi na sąsiedztwo istniejącego skrzyżowania. Dojazd od ulicy Hanki Sawickiej jest uzależniony od ustanowienia przejazdu, przechodu przez sąsiednią nieruchomość oznaczoną nr **231/9**, co praktycznie pozbawia ją zupełnie samodzielnego funkcjonowania. A ponadto, z uwagi na inne przepisy szczególne, (odległość zabudowy – 10 m od drogi) praktycznie nie istnieje możliwość jej zabudowy, zatem przedmiotowa nieruchomość winna stanowić uzupełnienie dla sąsiednich działek.”

Powyższą opinię sporządzono, na wniosek Referatu GN, pismo Referatu z 03.08.05 r. skierowane do Wydziału U i A. w sprawie dodzielenia działki oznaczonej nr 232/5 do działki oznaczonej nr 232/6. (czynność wykonana wg pktu 6 „*Procedury*”)

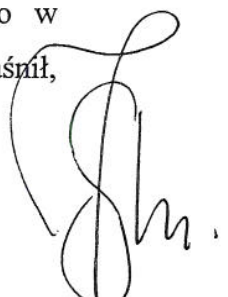
[Dowód : akta kontroli str.118-120]

Zgodnie z § 2 Uchwały Nr XIX/120/91 z 08 sierpnia 1991 r. określającej zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na uzupełnienie działek budowlanych, zbycie takie może nastąpić , cytata : „(...) *pod warunkiem uzyskania przez wnioskodawcę pozytywnej opinii urbanistycznej (...)*” tj. w tym przypadku przez Mariusza Sokołowskiego, lub działającego na jego rzecz Grzegorza Marka Stempskiego,

Wydający opinię Naczelnik Maciej B. , w sprawie stwierdzenia użytego w przedmiotowej opinii cytata : „(...) *nie spełnia warunków działki budowlanej (...)*” wyjaśnił,

¹⁸ Dz.U.z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zm.

GRK



że : „(...) cytat : użyłem sformułowania – *nie spełnia warunków działki budowlanej* opierając się na definicji „działki budowlanej” zawartej w art.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁹, która brzmi: Ileż w ustawie jest mowa o działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W punkcie 14 art.2 tej ustawy zawarta jest natomiast definicja dostępu do drogi publicznej- należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Na dzień sporządzenia odpowiedzi do Referatu GN, przedmiotowa nieruchomość gruntowa nie wypełniała dyspozycji punktu 14 z art.2 cyt. ustawy, bowiem przez żadną z sąsiednich działek nie posiadała prawa przechodu lub przejazdu do drogi publicznej, zatem z powodu braku takiego dostępu, w oparciu o treść przywołanego art.2 pkt 12 nie stanowiła samodzielnej działki budowlanej.(...)”

[Dowód : akta kontroli str.121-122]

-Opinią urbanistyczną wydaną 20.05. 1996 r. przez Naczelnika Wydziału Budownictwa i Architektury Annę O - Z, w której stwierdzono, że działka 231/5 przed podziałem (po podziale działki 231/9 i 231/10) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej i nie może być samodzielnie zagospodarowana obiektem kubaturowym. Ponadto podano, że działka ta może stanowić uzupełnienie działki przyległej nr 232/4 przed podziałem, po podziale działki oznaczone 232/5 i 232/6.

[Dowód : akta kontroli str.114-117]

-Decyzją o warunkach zabudowy Nr 142/2005 ,wydaną 16.09.05 r. przez Naczelnika Macieja B., dla inwestycji polegającej na budowie bezobsługowej automatycznej stacji paliw, dwudysytrubtorowej, wyposażonej w 3 dwupłaszczowe zbiorniki paliw płynnych, utwardzonego placu z wiatą i budynkiem technicznym dla nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki :231/9, 231/10, 232/5 i 232/6

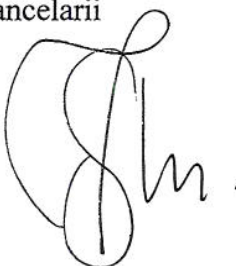
[Dowód : akta kontroli str.123-134]

04.10.05r. Mariusz Sokołowski nabył od Janiny i Jana P. , działkę nr 232/6 za cenę

[REDAKOWANE] zawartym w Kancelarii

¹⁹(Dz.Uz 2003 r. Nr .80.poz. 717 ze zm.)

Galk



Notarialnej w Gdyni, prowadzonej przez Notariusz Beatą Kawalec., przy czym Burmistrz, Zarządzeniem Nr 874/288/2005 z **03.10. 05r.** zrezygnowała z wykonania prawa pierwokupu.

[Dowód : akta kontroli str.136-141]

05.10.05r. Burmistrz wydała Zarządzenie Nr 883/297/2005 w sprawie zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz Mariusza Sokołowskiego działek nr nr 231/9 o pow.293m², 231/10 o pow.51m² i 232/5 o pow.256m² o łącznej pow. 600m², za cenę 140.000,00zł netto , (170.800,00zł brutto).

W powołanym zarządzeniu jako podstawę prawną wydania wskazano, przepis art.37 ust.2 pkt 6) „ustawy ogn” i uchwałę Nr XIX/120/91 Rady Miejskiej z dnia 08 sierpnia 1991 r. w sprawie zasad zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy na uzupełnienie działek budowlanych.

Ww. zarządzenie zaopiniowane zostało pod względem formalno-prawnym przez Radcę Prawnego UM Annę B.

[Dowód : akta kontroli str.145-146]

05.10.05 r., Zarządzeniem Nr 882/296/2005, Burmistrz podała do publicznej wiadomości na okres 21 dni tj. od dnia 05.10.2005r. do dnia 26.10.2005r. wykaz nieruchomości niezabudowanych, stanowiących własność gminy, obejmujący działki nr nr 231/9, 231/10 i 232/5, poprzez ogłoszenie w Dzienniku Bałtyckim - Gońcu Rumskim oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie UM.

Art. 35 ust.1 „ustawy ogn” nakłada na zbywającego obowiązek podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży natomiast w art. 35 ust.2 pkt. 1-6 i 11-12 ustalono wymagany zakres informacji.

[Dowód : akta kontroli str.142-144]

05.10. 05r. został zawarty „Protokół Uzgodnień” w sprawie wyznaczenia nabywcy przedmiotowych nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz Mariusza Sokołowskiego, w którym to protokole ustalono m.in. cenę zbycia w kwocie 140.000,00zł – netto (233,33 zł /1 m²), tj. o 31, 11 % powyżej wartości określonej przez rzeczoznawcę, przy czym zgodnie z jego tekstem w imieniu Gminy działała Burmistrz. (wg sporządzonego operatu szacunkowego wartość nieruchomości wynosiła 106 778, 00 zł - netto)

W myśl art.28 ust.2 i 3. „ustawy ogn” zbywający przeprowadza rokowania z nabywcą i sporządza protokół z ich przebiegu.

GRK



Zgodnie z art. 67.ust.3 ww. ustawy ,przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość podaną w operacie szacunkowym

[Dowód : akta kontroli str.147-148]

25.10.05 r. Ww. Nabywca wpłacił na rachunek UM, kwotę brutto w wysokości 170 996,00 zł, tytułem zakupu nieruchomości oraz kosztów sporządzenia dla nich operatów szacunkowych, które wyniosły 196 zł.

Wg art. 70 ust. 1 „ustawy ogn”, cena sprzedawanej nieruchomości musi być uiszczona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

[Dowód : akta kontroli str.149-149]

27.10.05r. zawarto umowę sprzedaży działek nr nr 231/9, 231/10 i 232/5 , przez Gminę reprezentowaną przez Burmistrza w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 5648/2005) na rzecz Mariusza Sokołowskiego, przed notariuszem Beata Kawalec.

W myśl art. 27 „ustawy ogn”, sprzedaż nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

[Dowód : akta kontroli str.150-155]

- wyłączono jawność fragmentu protokołu zawierającego tajemnicę przedsiębiorstwa zgodnie z art. 11 ust 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.)

[Dowód : akta kontroli str.156-173]

Właściwa reprezentacja Spółki Neste Polska Sp. z o o, (prokurenci : Dorota Jarvinen, Jacek Wójcik – działający w ramach prokury łącznej), w trybie art. 29 pkt.2 lit. f. „ustawy o NIK” potwierdzili wysokość ceny nabycia nieruchomości o której mowa wyżej [REDAKCYJNA] a ponadto podali , że : cytat „(...) powyższe informacje

apw



stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, ponieważ stanowią element strategii firmy i mogą być wykorzystane przez konkurencję (...)"

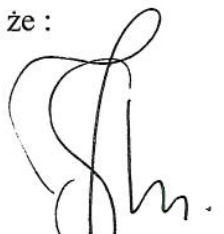
[Dowód : akta kontroli str.210-212]

W sprawie przyczyn rezygnacji z realizacji decyzji Zarządu Miasta z dnia 07.06. 2000 r. (zob. str. 5, akapit 1 protokołu), Burmistrz Elżbieta Rogala - Kończak wyjaśniła , że :

Działki nr 232/6,232/5,231/9 i 231/10 są położone w prestiżowej strefie Rumi, przy drodze krajowej nr 6 w kierunku do Szczecina i na Hel, w sąsiedztwie Banku PKO BP, odrestaurowanego hotelu Biały Dworek, nowoczesnego Salonu Toyoty. Tylko działka nr 231/9 była zagospodarowana parkingiem przez Bank PKO BP, na podstawie wieloletniej umowy z gminą, zresztą niekorzystnej dla gminy (konieczność zwrotu przez gminę na rzecz PKO BP poniesionych nakładów na urządzenie parkingu). Pozostałe działki były nieuporządkowane, często zaśmiecone, a po opadach deszczu stały tam błotniste kałuże. Bardzo zależało mi na uporządkowaniu tego terenu, bo taki widok w centrum Rumi nie dodawał splendoru naszemu miastu. Dlatego w 2003r. wielokrotnie rozmawiałam z Panem K.Klawiterem, prezesem rumskiego partu Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego na temat budowy repliki zabytkowej Kapliczki Przebendowskich, bo o rekonstrukcji kapliczki niestety nie można było już myśleć, gdyż w roku 2000 Zarząd Miasta zbył nieruchomość obejmującą działkę nr 232/6, na której zachowane były fragmenty fundamentów kapliczki. Dwukrotnie zwracałam się także na piśmie do prezesa ZKP w Rumi z pytaniem o skonkretyzowanie terminu wykonania inwestycji i sposobu jej sfinansowania, na co niestety nie uzyskałam pełnej odpowiedzi. Działka nr 232/6 od 2000r. nie została zabudowana przez jej nabywcę i oprócz decyzji o warunkach zabudowy z 2000r., która nie została skonsumowana, nie było innych wniosków na zabudowanie tej działki. Nie było także żadnego wniosku o warunki zabudowy dla działki 232/5 w celu wybudowania kapliczki. W związku z powyższym w roku 2005 pojawienie się inwestora zamierzającego zagospodarować wszystkie działki (232/6,232/5,231/9 i 231/10) uznałam za korzystne dla miasta, bowiem pojawiała się szansa, że znajdujące się w prestiżowym punkcie miasta działki przestaną wreszcie szpecić. Poza tym względy ekonomiczne przemawiały za tą transakcją, tym bardziej, że Bank PKO BP wystąpił z wnioskiem o rozwiązanie niekorzystnej dla miasta umowy dzierżawy działki 231/9.

[Dowód : akta kontroli str.218-218 a]

W sprawie zbycia ww. nieruchomości Przewodniczący Rady Miejskiej Witold Reclaf w trybie art. 29 pkt.2) lit f) „ustawy o NIK” na użytek kontroli poinformował, że :

GRK 

Cyt. „Powyższe zdarzenie miało miejsce w poprzedniej kadencji Rady Miejskiej 2002-2006. Należy nadmienić, iż działający w poprzedniej kadencji klub radnych „Samorządna Rumia” podjął działania w celu wyjaśnienia sprzedaży ww. działek w trybie bezprzetargowym. Uzyskał opinię Mecenas Joanny Naczek z Kancelarii Radcy Prawnego, odnośnie czynności związanych ze sprzedażą działek, które mogły naruszać zasady sprzedaży działek w trybie bezprzetargowym określone w uchwale Rady Miejskiej z dnia 08.08.1991. W obecnej kadencji 2006-2010 ani Rada Miejska, ani też właściwe komisje nie zajmowały się szczegółowo sprawą zbycia działek nr 232/5, 231/9 i 231/10, jednakże po uzyskaniu na przełomie lutego i marca br. informacji o postanowieniu Sądu Rejonowego w Wejherowie II Wydział Karny z 3 lutego 2009 r. sygn. akt II Kp 401/07²⁰ oraz mając na uwadze działania Prokuratury Rejonowej w Wejherowie Rada Miejska postanowiła wydać „Oświadczenie z dnia 11 marca 2009 r.” w sprawie poparcia wniosku Przewodniczącego Rady Miejskiej dotyczącego zawiadomienia Prokuratora Okręgowego w Gdańsku o podejrzeniu popełnienia przestępstwa niegospodarności przez Burmistrza i działanie na szkodę interesu Gminy poprzez sprzedaż w drodze bezprzetargowej działek będących własnością Gminy Rumia nr 231/9, 231/10 i 232/5. Ponadto w bieżącej kadencji Rada Miejska przyjęła uchwałę w sprawie odebrania kompetencji Burmistrzowi Miasta odnośnie sprzedaży działek w trybie bezprzetargowym.”

[Dowód : akta kontroli str.221-222]

4.3.3. Projekcja dochodów długoterminowych dla budżetu Gminy z nieruchomości gruntowych : 231/9, 231/10 , 232/5, 232/6 w związku z podjętą działalnością stacji paliw modelu A24 , spółki NESTE Polska, w okresie październik 2005 r. – grudzień 2027.

Dla wyliczenia przyjęto stawki podatkowe obowiązujące w 2005 r.
Z powyższego tytułu w perspektywie czasowej j/w. „dochody łączne wynosić będą 1 069 379, 45 zł (netto), z tego za budynki i budowle 1 055 178, 60 zł. (netto).

W ww. obliczeniach w sposób zamierzony nie uwzględniono pożytków jednorazowych na rzecz budżetu Gminy tj. kwot wynikających ze zbycia nieruchomości 231/9, 231/10 i 232/5. jak również korzyści w kwocie 22 728,18 zł. (netto), (zob. pkt. 4.3.2., akapit 5, protokołu)

²⁰ Wg wyjaśnienia Burmistrz Miasta , UM nie posiada powołanego dokumentu. Zob. akta kontroli str. 269.

[Dowód : akta kontroli str.200-202]

5.Działania organów ścigania w sprawie zbycia nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji jako działki: 231/9, 231/10 , 232/5.

Stwierdzono, że :

5.1. Prokuratura Rejonowa w Wejherowie nadzorowała śledztwo w sprawie przekroczenia uprawnień przez Burmistrza Miasta w związku ze zbyciem nieruchomości o których mowa wyżej. (Sygn. Akt 2 Ds 3037/06)
27 lutego 2007 r. , Prokurator Iwona Wojciechowska - Kazub wydała postanowienie o umorzeniu śledztwa argumentując m.in., że cytując „(...) w świetle zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzić należy, że sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gminy nastąpiła zgodnie z przepisami prawnymi regulującymi te kwestie. Cena uzyskana przez Gminę za sprzedaż w/wymienionej nieruchomości znacznie przewyższała ich wartość rynkową a uzgodnienia z nabywcą nakładające nań dodatkowe zobowiązania były dla Gminy korzystne. Do znamion przestępstwa z art. 231 I kk należy także przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków przez funkcjonariusza publicznego, który działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Analiza materiałów dowodowych niniejszego śledztwa wskazuje, iż znamiona te nie zostały zrealizowane. (...)”

[Dowód : akta kontroli str.203-207]

5.2. Prokuratura Okręgowa w Gdańsku w 2009 r., w trybie nadzoru badała zasadność wyżej prezentowanego postanowienia o umorzeniu śledztwa.

W sentencji pisma oznaczonego , ISDN 59/07 Wo z 13 marca 2009 r. , Prokuratury Okręgowej skierowanego do W. Reclaf, na adres ul. Lipowa 31, 84-230 Rumia

Przewodniczącego Rady Miejskiej stwierdzono : cytując „(...) *brak jest zatem podstaw do podjęcia prawomocnie zakończonego postępowania z umorzenia (...)*”

[Dowód : akta kontroli str.208-209]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'S' followed by a cursive 'h' and a dot.

6. Zbycie nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji jako działki : 25/1 (data przeniesienia własności 30.09.2002 r.) i 344/18. (d.p.w.17.03.2009).

Stosując zasadę doboru celowego, badaniem objęto zbycie nieruchomości gruntowych w drodze bezprzetargowej, stanowiących własność gminy, tj. działek o numerach ewidencyjnych: 25/1 - obszaru 3077 m. kw., położonej w centrum miasta w niedalekim sąsiedztwie działek 231/9 , 231/10 i 232/5 i działki 344/18 obszaru 47 m. kw. położonej poza centrum.

Zakres badania obejmował respektowanie przepisów:

- „ustawy o.gn.”, ustalonych w art. 156 ust.1. w związku z art. 156 ust.3 (sporządzenia wyceny nieruchomości), art.35 ust.1. i 2 pkt. 1-6, 11-12 (podania do publicznej wiadomości faktu zbycia i zakresu informacji), art.28 ust.2 i 3. (sporządzenie protokołu z rokowań), art. 67 ust.3. (ustalenie wysokości ceny zbywanej nieruchomości w kwocie nie niższej niż jej wartość podaną w operacie szacunkowym.) i art. 27 (wymagana forma aktu notarialnego dokumentująca zbycie),
- prawa miejscowego określonego w uchwałach Nr XIX/120/91 z 08. sierpnia 1991 r. i Nr XVIII/133/2007 z 25 października 2007 r. Rady Miejskiej Rumi (zob. szerzej pkt. 4.3.1. protokołu)

Analiza, uporządkowanych zbiorów dokumentów źródłowych przedmiotowych spraw , zgromadzonych w Referacie Gospodarki Nieruchomościami , pozwala zasadnie stwierdzić, że w przeprowadzonych przez UM postępowaniach o zbycie ww. nieruchomości zostały wypełnione regulacje prawne powołane powyżej.

Badanie wykazało również, że :

- postępowanie w sprawie nieruchomości 25/1 prowadzone było w okresie od 01.02. 2000 r. do 30.09.2002 r., natomiast dla nieruchomości 344/18 postępowanie zrealizowano w czasie od 08.07.2005 r. do 17.03.2009 r.,
- za nieruchomość 25/1 uzyskano cenę 110 772,00 zł - netto, (36, 00 zł /1m2), tj. o 0,95 % powyżej wartości ustalonej w operacie (109 726,00 zł), przy czym pierwsza zaproponowana przez Zarząd Miasta cena zbycia miała wynosić 80,00 zł/1 m2.

Gpłk 

- nieruchomość 344/18 zbyto za cenę 1 700 zł - netto, (36,17 zł/ 1 m²), tj. wg wartości równej jak w operacie (1 700 zł), Rada Miejska wyraziła zgodę na transakcję Uchwałą nr XLI/270/2008 z 27.11.2008 r.

[Dowód : akta kontroli str.213-216]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Burmistrza Miasta o przysługującym 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 o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu (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 przeprowadzonej kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 7/09.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano 27 sierpnia 2009 Burmistrz Miasta

[Dowód: akta kontroli str.271]

Rumia, dnia 28 sierpnia 2009 r.

Burmistrz Miasta

BURMISTRZ
E. Rogala-Konczak
mgr inż. Elżbieta Rogala-Konczak

Jerzy Skorowski
kontroler NIK

2010 mm