

Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu województwa zachodniopomorskiego w miejscowościach turystycznych prowadzono na podstawie niepełnych i nieaktualnych ewidencji zasobu nieruchomości, często - bez wymaganego planu wykorzystania tego zasobu - informuje NIK.

Postępowania dotyczące zbywania i udostępniania nieruchomości, podejmowane przede wszystkim w związku z zainteresowaniem daną nieruchomością przez konkretny podmiot, na ogół przeprowadzane były prawidłowo. NIK zwraca jednak uwagę, że samorządy nie opracowywały kompleksowych i długofalowych programów lub analiz uwzględniających skutki zbycia lub udostępnienia nieruchomości, co ograniczało możliwość efektywnego wykorzystania posiadanego majątku.

Gospodarowanie nieruchomościami jest jednym z ważniejszych aspektów działalności jednostek samorządu terytorialnego (jst), co wynika ze znacznej wartości posiadanego majątku. Wpływy z tego tytułu, mimo że ulegają stałemu zmniejszeniu, stanowią dla jst ważne źródło dochodów. W 2019 r. z gospodarowania nieruchomościami jst województwa zachodniopomorskiego uzyskały ponad 455 mln zł.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, a powiatowym zarząd powiatu. Natomiast gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa należy do zadań starosty, jako jedno z zadań z zakresu administracji rządowej. Na zasób nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego składają się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy lub powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy lub powiatu. W latach 2017-2020 (I półrocze) największy udział w dochodach z gospodarowania nieruchomościami stanowiły dochody ze zbycia nieruchomości oraz z najmu i dzierżawy.

Turystyka dla województwa zachodniopomorskiego jest jednym z istotniejszych obszarów gospodarki, stymulującym rozwój społeczno-ekonomiczny regionu, w tym rozwój infrastruktury noclegowej, gastronomicznej oraz związanej z atrakcyjnym spędzaniem czasu. Najważniejsza jest strefa nadmorska, w której znajduje się najwięcej obiektów turystycznych. Drugą ważną strefą jest pas pojezierzy zajmujący ok. 35 proc. powierzchni województwa. Atrakcyjność turystyczna tych stref powoduje, że popyt na nieruchomości na tych terenach jest szczególnie duży, co z jednej strony ma wpływ na ich ceny, z drugiej może wpływać na nieprawidłowości w gospodarowaniu nieruchomościami, w tym o charakterze korupcyjnym.

Według danych GUS województwo zachodniopomorskie zajmuje drugie miejsce (po woj. pomorskim) pod względem liczby obiektów noclegowych w Polsce, za to jest liderem pod względem liczby udzielonych noclegów.

Kontrola dotyczyła lat 2017-2020 (I półrocze) i objęto nią:

- dziewięć gmin, z tego sześć nadmorskich i trzy w pasie pojezierzy (gmina Międzyzdroje, gmina Wolin, gmina Rewal, gmina Trzebiatów, gmina Ustronie Morskie, gmina Będzino, gmina Kobylanka, gmina Ińsko, gmina Szczecinek),
- dwa powiaty, z tego jeden w skład którego wchodzi gminy nadmorskie (powiat gryficki, powiat drawski),
- jedno miasto na prawach powiatu, położone nad morzem (Świnoujście).

Najważniejsze ustalenia kontroli

Ewidencje gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości (odpowiednio GZN i PZN) oraz zasobu Skarbu Państwu były prowadzone nierzetelnie i z naruszeniem ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W żadnym ze skontrolowanych urzędów i starostw na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce ewidencje i rejestry nie zawarto informacji o prowadzeniu przedmiotowych ewidencji oraz o zasadach udostępniania zawartych w nich danych. **W połowie skontrolowanych urzędów oraz w jednym starostwie** prowadzone ewidencje GZN lub PZN nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu posiadania lub współposiadania gruntów przez gminy/powiaty. W konsekwencji powstawały rozbieżności pomiędzy ewidencjami GZN lub PZN, a ewidencjami gruntów i budynków (katastrami nieruchomości) prowadzonymi przez starostów. Rozbieżności pomiędzy tymi ewidencjami wystąpiły, mimo że pracownicy urzędów, odpowiedzialni za prowadzenie ewidencji GZN, mieli zapewniony dostęp do ewidencji prowadzonych we właściwych starostwach. Świadczy to o nierzetelnej realizacji zadań w zakresie prowadzenia ewidencji. W 11 jednostkach samorządu terytorialnego GZN i PZN nie zawierały wszystkich wymaganych danych lub część ujawnionych w nich danych była nieaktualna. W trzech urzędach jako integralną część GZN traktowano grunty, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste. W 7 jednostkach nie sporządzono wymaganego ustawowo planu wykorzystania gminnego lub powiatowego zasobu nieruchomości.

W żadnej ze skontrolowanych jednostek nie sporządzano udokumentowanych analiz skutków zbywania lub udostępniania nieruchomości, zarówno w perspektywie krótko - jak i długoterminowej. Pomimo że obowiązek ich sporządzania nie został nałożony ani na wójtów ani na zarządy powiatów, to **w ocenie NIK, analizy takie mogą być pomocne przy właściwym gospodarowaniu nieruchomościami** oraz stanowić element wyjściowy do sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości. W skontrolowanych jednostkach analizy przeprowadzano jedynie na potrzeby przygotowania projektów uchwał rady gminy zezwalających na zbycie bądź udostępnienie konkretnej nieruchomości. Analizy takie nie były dokumentowane.

W skontrolowanych jednostkach w latach 2017-2020 (do 30.04.) sporządzono łącznie 1 440 wykazów obejmujących 3 208 nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia oraz zawarto 3 270 umów zbycia lub udostępnienia nieruchomości, w tym 592 umowy sprzedaży, 2 461 umów dzierżawy nieruchomości, 48 umów najmu, 130 umów użyczenia nieruchomości oraz 27 umów oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Badanie NIK, w zakresie jawności postępowań, wykazało **brak umieszczania zbywanych lub udostępnianych nieruchomości w wykazach bądź ich publikację w sposób niezgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w trzech urzędach i w jednym starostwie**. Natomiast w odniesieniu do przeprowadzonych postępowań ustalono, że **skontrolowane postępowania zostały przeprowadzone na ogół prawidłowo, a sprzedaż nieruchomości odbyła się z zachowaniem wymaganego trybu przetargowego**. W nielicznych przypadkach nieprawidłowości dotyczyły ustalania cen nieruchomości na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych, zaniżania ceny nieruchomości lub stawek czynszowych, dokonywania zmian zapisów w umowie sprzedaży nieruchomości na korzyść nabywcy, pomimo wpłaty wadium. Zgodnie z przepisami wpłata wadium oznacza akceptację treści umowy dołączonej do ogłoszenia o przetargu.

Większość gmin i powiatów dbała o egzekwowanie spłat należności za sprzedane bądź udostępnione nieruchomości. Przypadki nieterminowej zapłaty czynszu lub spłaty rat, na które została podzielona należność za sprzedaną nieruchomość wystąpiły w 10 skontrolowanych jednostkach. W sytuacjach takich

dłużnikom, poza dwoma urzędami, naliczano odsetki, a w celu wyegzekwowania należności wysyłano upomnienia i wezwania do zapłaty, a także podejmowano postępowania sądowe. **W wyniku ww. działań większość należności wyegzekwowano do czasu rozpoczęcia kontroli NIK.** W dwóch urzędach nie podjęto działań w celu rozwiązania czterech umów w sytuacji kilkumiesięcznego niepłacenia czynszu. Nie zawsze też po zakończeniu okresu obowiązywania umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości dochodzono jej zwrotu. W czterech jednostkach stwierdzono pojedyncze przypadki nieegzekwowania warunków umów, w tym zwrotu nieruchomości po wygaśnięciu umowy. Doprowadziło to do ich bezprawnego używania. Ulgi w spłacie należności za zbycie lub udostępnienie nieruchomości były udzielane prawidłowo (poza jednym przypadkiem) i nie miały istotnego wpływu na wysokość dochodów jednostek samorządu terytorialnego.

W ośmiu jednostkach kontrole prawidłowości wykorzystania udostępnionych nieruchomości nie były prowadzone lub dokumentowane. W jednym z urzędów, wbrew przyjętym procedurom, kontrolą objęto realizację tylko części umów. Oględziny przeprowadzone przez pracowników NIK w dwóch gminach wykazały wykorzystywanie udostępnionych nieruchomości niezgodnie z postanowieniami umów.

Punktem odniesienia do obecnej kontroli była ogólnopolska kontrola „Gospodarowanie nieruchomościami w gminach o walorach turystycznych (P/01/168)”, koordynowana przez Delegaturę NIK w Szczecinie w 2001 r. Porównanie wyników tych kontroli wskazuje, że:

- zmniejszył się odsetek jednostek, w których dochodziło do naruszenia obowiązujących zasad ustalania cen na sprzedawane nieruchomości - w 2001 r. nieprawidłowości te stwierdzono w 54% skontrolowanych jednostek, obecnie w 25%;
- zmniejszył się odsetek jednostek w których dochodziło do niestosowania wymaganego trybu przetargowego przy sprzedaży nieruchomości. Obecnie nie stwierdzono takich nieprawidłowości (poprzednio 17% skontrolowanych jednostek);
- zwiększył się poziom nieprawidłowości dotyczących przestrzegania procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem lub udostępnianiem nieruchomości. W 2001 r. wystąpiły one w 8% skontrolowanych jednostek, obecnie w 42%;
- zwiększył się poziom nieprawidłowości dotyczących terminowej windykacji należności z tytułu zbycia lub udostępnienia nieruchomości. W 2001 r. nieprawidłowości w tym zakresie stwierdzono w 13% jednostek, obecnie w 16% jednostek.

Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że stwierdzona w trakcie obecnej kontroli praktyka braku określania przez niektóre jednostki samorządu terytorialnego zasad zbywania i udostępniania nieruchomości z GZN i PZN nie służy jawności i przejrzystości życia publicznego.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia w gminach i powiatach efektywnego wykorzystania posiadanego majątku, Najwyższa Izba Kontroli uznaje, że wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast oraz starostowie powinni:

- zapewniać rzetelne i zgodne z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości,
- sporządzać plany wykorzystania zasobów nieruchomości z uwzględnieniem programu gospodarowania nieruchomościami,

NIK o gospodarowaniu nieruchomościami w Zachodniopomorskiem

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 10, marzec 2021 16:12

Joanna Gryboś-Chechelska

Odsłony: 399

- gospodarować nieruchomościami z zachowaniem procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem i udostępnianiem nieruchomości,
- kontrolować prawidłowość wykorzystania udostępnionych nieruchomości.

Źródło: NIK