

Białystok, 19 marca 2007 r.

Or.II.0913-5/06/07

Informacja

z kontroli przeprowadzonej w Wydziale Mienia na temat przekazywania gruntów gminnych w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w trybie bezprzetargowym.

Przedmiotowa kontrola wynika z planu kontroli wewnętrznej na 2006 r. Kontrolę przeprowadził – Inspektor w Wydziale Organizacyjnym, w miesiącach: sierpień-październik 2006 r. na podstawie upoważnienia do kontroli Prezydenta Miasta Nr Or.II.0913-5/06 z dnia 8 maja 2006 r. Kontrolą objęto sprawy z następujących lat: 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 do dnia kontroli

Kontroli poddano następujące sprawy z 1998 r. z załącznika Nr 1.

1. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym działek oznaczonych Nr 188/57 i 188/59 na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 188/58 oraz sprzedaż działki Nr 188/56 na poprawę warunków zagospodarowania działek 188/54 i 188/55.
2. Sprzedaż nieruchomości Archidiecezji Wyższemu Seminarium Duchownemu w Białymstoku nie zabudowanej działki ozn. Nr 880/2 o pow. 0.0908 ha położonej w Białymstoku przy ul. Warszawskiej 48.
3. Oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat na rzecz Wyższej Szkoły Administracji Publicznej w Białymstoku nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy, położonej w Białymstoku przy ul. Dojlidy Fabryczne 26 ozn. Nr 777/6 o pow. 1.1302 ha wraz z zabytkową kamienicą zwaną Pałacem Lubomirskich, z 80 % bonifikatą, z tytułu przeznaczenia na cele oświatowo-naukowe.
4. Sprzedaż nieruchomości Nr 1126/, 1129/1, 1253/3,1125/1 o łącznej powierzchni 0,1785 ha niezabudowanej w trybie bezprzetargowym na rzecz Uniwersytetu w Białymstoku pod budowę budynku Biblioteki Głównej.
5. Oddanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości niezabudowanych ozn. Nr. 760/2 i Nr 762/8 położonych w Białymstoku przy ul. Wiewiórczej pod budowę Kliniki Chirurgiczno – Ortopedycznej.
6. Oddanie w użytkowanie wieczyste niezabudowanych działek ozn. Nr 582/17 i Nr 582/18 o pow. 0.7544 ha położonych w Białymstoku przy ul. Żurawiej pod budowę szkoły wyższej oraz realizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego (sal rehabilitacyjnych wraz z basenem w celu prowadzenia zajęć sportowych i rehabilitacyjnych z dziećmi niepełnosprawnymi).

Kontroli poddano sprawy z 1999 r. z załącznika Nr 2.

1. Sprzedaż działek Nr 1462/7 i Nr 1461/14 położonych przy ulicy Komisji Edukacji Narodowej w Białymstoku z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w trybie bezprzetargowym.

2. Sprzedaż działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym ozn. Nr 1299/6 o pow. 0.0550 ha, położonej w Białymstoku przy ul. Bacieczki 142 na rzecz dotychczasowych dzierżawców.
3. Oddanie działki Nr 1468/8 o pow. 0.2111 ha w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż budynków w trybie bezprzetargowym Białostockiemu Ośrodkowi Tańca przy ul. Traugutta, w celu prowadzenia działalności kulturalnej.
4. Sprzedaż nieruchomości ozn. Nr 600/2 o pow. 0.2500 ha i Nr 601/1 o pow. 0.0009 ha położonych w Białymstoku przy ul. Słonimskiej, z 50 % bonifikatą z tytułu przeznaczenia nieruchomości pod działalność oświatową. Działki przeznaczono pod budowę siedziby Wyższej Szkoły Matematyki i Informatyki Użytkowej w Białymstoku.

Poddano kontroli następujące sprawy z 2000 r. z załącznika Nr 3.

1. Oddanie gruntu ozn. Nr. 762/20 o pow. 0,3420 ha położonego w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 95 w użytkowanie wieczyste na 40 lat w trybie bezprzetargowym oraz sprzedaż znajdującego się na niej budynku szkoły – Powszechnemu Towarzystwu Oświatowemu „Edukacja Narodowa” im. Ks. Grzegorza Piramowicza w celu prowadzenia działalności oświatowej i wychowawczej.
2. Sprzedaż działki ozn. Nr 1156/4 o pow. 0.0613 ha położonej w Białymstoku przy ul. Odległej w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego dzierżawcy.
3. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, ozn. Nr 104/2 o pow. 0.0392 ha, położonej w Białymstoku przy ul. Wojsk Ochrony Pogranicza Nr 30 w trybie bezprzetargowym najemcy.
4. Przeniesienie własności nieruchomości – wniesienie (aportu) wkładu niepieniężnego na rzecz Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Białymstoku, tj. nieruchomości niezabudowanych, ozn. Nr Nr: 432/2, 487/6, 1459/2 i 1461/2 o łącznej powierzchni 3 ha 8579 ha położonych w Białymstoku w obrębie ulic Szosa Ełcka i Michała Pietkiewicza.

Kontroli poddano następujące sprawy z 2001 r. z załącznika Nr 4.

1. Sprzedaż nieruchomości ozn. Nr 1455/1 i Nr 1455/3 o łącznej pow. 0.5275 ha położonych w Białymstoku przy ul. Piłsudskiego 42.
2. Sprzedaż nieruchomości ozn. Nr 1801 o pow. 0.0604 ha, zabudowanej budynkiem oraz niezabudowanej ozn. Nr 1802 o pow. 0.0277 ha, położonej w Białymstoku przy ul. Wojskowej 5 z uwzględnieniem 30% zniżki z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków.
3. Oddanie nieruchomości oznaczonej Nr 811/10 położonej przy ul. Plażowej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na rzecz Parafii Prawosławnej p.w. Św. Proroka Eliasza w Białymstoku z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania cmentarza parafialnego urządzonego na działkach Nr 811/2 i Nr 811/6 będących w użytkowaniu wieczystym Parafii Prawosławnej p.w. Św. Proroka Eliasza w Białymstoku.

Kontroli poddano następujące sprawy z 2002 r. z załącznika Nr 5.

1. Przekazanie Politechnice Białostockiej w wieczyste użytkowanie działki Nr 384/4 o pow. 0.0724 ha położonej przy ul. Sosnowej 64 w Białymstoku.
2. Sprzedaż nieruchomości Nr 782/2 o pow. 2.2250 ha niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Białystok, położonej przy ul. Dojlidy Fabryczne w Białymstoku, w trybie bezprzetargowym na rzecz Wyższej Szkoły Administracji Publicznej w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej, tj. budowę budynku dydaktycznego Wyższej Szkoły Administracji Publicznej w Białymstoku.
3. Sprzedaż Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Usługowo - Handlowemu „Kombinat Budowlany” Spółka z o.o. z siedzibą w Białymstoku aktem notarialnym Rep. A. Nr 95/2002 z dnia 8 stycznia 2002 r. w wyniku rokowań, działek Nr 16/14, Nr 17/2, Nr 18/3, Nr 19/1 o łącznej powierzchni 0.3211 ha, położonych przy ulicach: Włókienniczej 9, Częstochowskiej 16 i 14a, z uwzględnieniem 30 % zniżki z tytułu wpisania budynków do rejestru zabytków.
4. Sprzedaż działek ozn. numerami 16/6, 16/12, 16/16 o powierzchni 0.0717 ha, położonych przy ul. Włókienniczej w Białymstoku oraz gminnych działek ozn. Nr 16/10 i Nr 27/5, położonych w Białymstoku przy ul. Włókienniczej 7A.

Kontroli poddano następujące sprawy z 2003 r. – z załącznika Nr 6.

1. Sprzedaż nieruchomości ozn. Nr 762/42 o pow. 1.3226 ha w trybie bezprzetargowym Niepaństwowej Wyższej Szkole Pedagogicznej z siedzibą w Białymstoku.
2. Sprzedaż Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Matki Bożej Fatimskiej w Białymstoku działek ozn. 497/3, 498/3, 529/6 o łącznej pow. 0.0144 ha, przy ul. Próżnej z zastosowaniem 75 % bonifikaty pod zabudowę sakralną.
3. Sprzedaż działki Nr 2203 o pow. 0.4879 ha położonej w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 43 Zgromadzeniu Sióstr Misjonarek Świętej Rodziny, z 65 % bonifikatą z uwagi na cel oświatowo-wychowawczy.

Poddano kontroli sprawy z 2004 r. z załącznika Nr 7.

Umowa o przeniesienie własności nieruchomości ozn. Nr 1334/5 o pow. 0.0048 ha, położonej przy ul. Dojnowskiej zabudowanej stacją transformatorową, będącą własnością Zakładu Energetycznego Białystok, w trybie art. 231 K.c.

Poddano kontroli następujące sprawy z 2005 r. według załącznika Nr 8.

- 1 Sprzedaż działek Nr 1698/5 o pow. 0.0081 ha Nr 1699/8 o pow. 0.1218 ha, Nr 1700/6 o pow. 0.0721 ha, Nr 1701/26 o pow. 0.2739 ha położonych przy ul. Nowosielskiej 49 na cele działalności sakralnej – pod lokalizację kościoła i plebanii Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Św. Rafała Kalinowskiego Archidiecezji Białostockiej.
2. Sprzedaż nieruchomości ozn. Nr 1245/2 o pow. 0.0378 ha, Nr 1246/2 o pow. 0.0464 ha, Nr 1247/4 o pow. 0.0481 ha, Nr 1248/2 o pow. 0.0538 ha, Nr 1249/2 o pow. 0.0499 ha, Nr 1250/2 o pow. 0.0856 ha, Nr 1251/2 o pow. 0.0442 ha, Nr 1252/2 o pow. 0.0312 ha, Nr 1253/2 o pow. 0.0229 ha, Nr 1254/2 o pow. 0.0090 ha, Nr 1255/2 o pow. 0.0009 ha, Nr 1247/7 o pow. 0.0416 ha, położonych na osiedlu Pieczurki w

trybie bezprzetargowym pod kościół rzymskokatolicki plebanię z urządzeniami towarzyszącymi, Rzymskokatolickiej Parafii pod wezwaniem Świętego Józefa Oblubieńca w Białymstoku.

3. Sprzedaż zabudowanej nieruchomości w trybie bezprzetargowym, ozn. Nr 401/2 o pow. 0.3822 ha, stanowiącej własność Gminy Białystok, położonej przy ul. Mickiewicza na rzecz Wyższej Szkoły Wychowania Fizycznego i Turystyki w Supraślu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej z zastosowaniem 60 % bonifikaty.
4. Sprzedaż działek Nr 1456/11 o pow. 0.0202 ha oraz Nr 1456/13 o pow. 0.0851 ha, Nr 1456/16 o pow. 0.0286 ha, Nr 1456/15 o pow. 0.1508 ha, położonych w Białymstoku przy ul. Kościelnej w trybie bezprzetargowym na rzecz Archidiecezji Białostockiej zabudowanej budynkiem Centrum Pastoralno - Administracyjnego Archidiecezji Białostockiej w Białymstoku, którego nakłady na wybudowanie poniosła Archidiecezja Białostocka w Białymstoku.

Przeprowadzono też postępowanie sprawdzające sposób zagospodarowania kontrolowanych działek. Wystosowano do Naczelnika Wydziału wystąpienie pokontrolne, w którym stwierdzono, że poddano kontroli sprawy przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste bądź sprzedaży w trybie bezprzetargowym pod zabudowę sakralną, budowę obiektów w celu prowadzenia działalności oświatowej, wychowawczej, kulturalnej, pod budownictwo mieszkaniowe, dzierżawcom działek, najemcom budynków, bądź na poprawę warunków zagospodarowania działek.

Stosownie do art. 62 w/w ustawy w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustalono sposób i termin jej zagospodarowania zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Ceny nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zgodnie z art. 67 i art. 72 w/w ustawy.

Bonifikaty, stosownie do art. 68 ust. 1 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami udzielane były w przypadkach, gdy nieruchomość została przekazana na cele mieszkaniowe, osobom fizycznym i prawnym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową nie związaną z działalnością zarobkową, czy też kościołom i związkom wyznaniowym na cele działalności sakralnej. Wysokość bonifikaty ustalona została zgodnie z postanowieniami § 7 uchwały Nr LXIII/629/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata ze zmianami.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastosowanie bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy uwarunkowane jest prowadzeniem wspomnianej wyżej działalności nie związanej z działalnością zarobkową. W świetle opinii prawnej Nr Or.V.0540/72/2002 zastosowanie preferencji przy zbywaniu nieruchomości możliwe jest w przypadkach prowadzenia działalności przez nabywcę na podstawie ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 ze zm.), bądź ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365 ze zm.).

Podczas kontroli stwierdzono, że w 12 przypadkach zastosowano bonifikatę od 50 % do 80 % od ceny sprzedaży z uwagi na prowadzoną działalność oświatową, wychowawczą, sportową na cel nie związanej z działalnością zarobkową. Natomiast w

trzech przypadkach udzielono 75 % bonifikaty z uwagi na sakralny cel budowy. W czterech sprawach zastosowano 30 % bonifikatę z tyt. wpisania budynku do rejestru zabytków stosownie do art. 68 ust. 3 w/w ustawy.

Ustalono też, że w kontrolowanych sprawach nabywcy nieruchomości w większości przypadków wykorzystują je na cel zgodny z celem przekazania w użytkowanie wieczyste bądź sprzedaży nieruchomości określonym w akcie notarialnym. W czterech przypadkach kontrolowanych spraw nabywcy nie wykorzystują nieruchomości zgodnie z celem przeznaczenia wynikającym z aktu notarialnego.

W sprawie przekazania nieruchomości pod zabudowę obiektami lecznictwa, w związku z nie rozpoczęciem budowy w uzgodnionym terminie, umowa użytkowania wieczystego została rozwiązana.

W drugim przypadku, tj. oddania nieruchomości położonych przy ul. Żurawiej w Białymstoku, w użytkowanie wieczyste na rzecz Nauczycielskiego Kolegium Rewalidacji i Resocjalizacji pod realizację Szkoły Wyższej i Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego, przekształcono prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym. Inwestycja nie została rozpoczęta.

W 1998 r. sprzedano działkę Nr 880/2 Wyższemu Seminarium Duchownemu w Białymstoku przy ul. Warszawskiej 48 jako użytkownikowi wieczystemu, z zobowiązaniem odbudowy zabytkowej kamienicy pod cel oświatowo-wychowawczy. W 2008 roku mija 10-letni ustawowy termin zagospodarowania nieruchomości.

W sprawie przekazania nieruchomości Niepaństwowej Wyższej Szkole Pedagogicznej w Białymstoku ustalono, że w 2003 roku sprzedano niezabudowaną działkę Nr 762/42 pod budowę szkoły wyższej. Szkoła nie została pobudowana, nie uzyskano pozwolenia na jej budowę. W 2013 roku mija 10-letni ustawowy termin zagospodarowania nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe zobowiązano Naczelnika Wydziału Mienia do prowadzenia nadzoru nad sposobem zagospodarowania działek zbywanych na preferencyjnych warunkach z uwagi na cel przeznaczenia, z uwzględnieniem działalności nie zarobkowej i podejmowanie działań wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozliczających nabywcę za wykorzystanie nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w akcie notarialnym.

Kontrolę wykonała
i informację sporządziła

mgr Joanna Słowikowska