

AGG
+ bi P
22.12.06
URZĄD MIASTA W ELKU
W P L Y N Ę Ł O
* 2006-12-22 *
L.dz. 13346/06/09
DOSTARCZONO OSOBIŚCIE

Protokół kontroli

Urzędu Miasta w Elku, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 4, [kod 19-300 Elk], zwanego w dalszej treści „Urzędem”, regon 000523287.

Prezydentem Miasta Elk od 6 listopada 2006 r. jest Pan Tomasz Andrukiewicz, poprzednio, tj. od 18 listopada 2002 r. do 6 listopada 2006 r. stanowisko to zajmował Pan Janusz Nowakowski.

Zastępcą Prezydenta Miasta od 22 listopada 2002 r. jest Pan Krzysztof Wiloch.

[Dowód: akta kontroli str.3].

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Olsztynie:

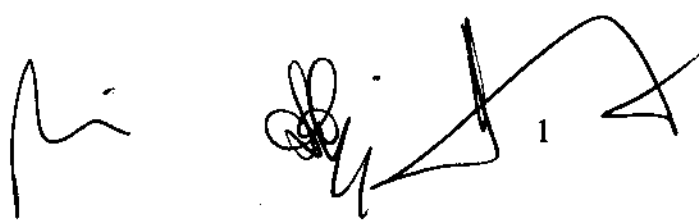
- Henryk Szatkowski – główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 055379 z 17 listopada 2006 r., w okresie od 20 listopada 2006 r. do 22 grudnia 2006 r., z przerwą 4 grudnia 2006 r.
- Adam Dobrosielski – starszy inspektor kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 055387 z 27 listopada 2006 r., w okresie od 28 listopada 2006 r. do 22 grudnia 2006 r., z przerwą 4 grudnia 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2].

Kontrolą objęto prawidłowość wydatkowania środków publicznych na nabycie gruntów pod budowę dróg oraz przygotowania zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w latach 2003 r. – 2006 r. (I półrocze).

Ilekcroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- ustawa o NIK – oznacza to ustawę z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.),
- ustawa o drogach publicznych – oznacza to ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. z 2000 r. Nr 71 poz.838 ze zm. i Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086 ze zm.,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym– oznacza to ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zm. - weszła w życie 1 stycznia 1995 r., utraciła moc z dniem 1 stycznia 2004 r.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym– oznacza to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm. – weszła w życie 11 lipca 2003 r.),
- ustawa o gospodarce nieruchomościami – oznacza to ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm. i Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.,
- Ordynacja podatkowa – oznacza to ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa – Dz. U. z 2005 r. Nr 8 poz. 60 ze zm.)
- ustawa Prawo budowlane – oznacza to ustawę z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.),



- ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych – oznacza to ustawę z 10.06.1994 r. ustawę o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664 ze zm. – uchylona z dniem 2 marca 2004 r.),
- Rada Miasta – oznacza to Radę Miasta Elku,
- Zespół Inwestycji przy Urzędzie – oznacza to Gospodarstwo Pomocnicze Zespół Inwestycji przy Urzędzie,
- Urząd nabył, zakupił ... – oznacza to działanie w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Elku.

W toku kontroli ustalono co następuje :

1. Potrzeby w zakresie rozwoju sieci drogowej.

1.1. Urząd, wg stanu na dzień 30 czerwca 2006 r. zarządzał 145 drogami o łącznej długości 54,346 km i powierzchni 339.472 m², z których 144 zlokalizowane były w granicach administracyjnych miasta Elku. Jedna droga (ul. Wczasowa o długości 0,441 km i o powierzchni 1.800 m²) znajdowała się na terenie Gminy Elk.

Z ww. ilości, na podstawie uchwały Nr XXXIX/351/05 Rady Miasta z dnia 29 listopada 2005 r. „w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie od Powiatu Elckiego darowizny nieruchomości na realizację celu publicznego pod drogi gminne”, Miasto przejęło do swoich zasobów z dniem 1 stycznia 2006 r. 105 dróg (72,4% posiadanego stanu na 30 czerwca 2006 r.) o długości 40,528 km (74,6%) i o powierzchni 247.720 m² (73,0%). Z przyjętych dróg, 104 zlokalizowane były na terenie miasta oraz jedna (ww. ul. Wczasowa) na terenie Gminy Elk.

[Dowód: akta kontroli str. 4-11].

1.2. Z Regulaminu Organizacyjnego Urzędu nadanego zarządzeniem Nr 431/04 Prezydenta Miasta z dnia 23 lutego 2004 r. ze zm., którego tekst jednolity ustalony został zarządzeniem Nr 1116/06 z dnia 24 lutego 2006 r. ze zm. (zwany dalej „Regulaminem Organizacyjnym”) wnika m.in., że obowiązki zarządcy drogi określone w art. 20 ustawy o drogach publicznych, tj. m.in.:

- opracowywanie projektów planów rozwoju sieci drogowej,
- opracowywanie projektów planów finansowania budowy, utrzymania i ochrony dróg oraz obiektów mostowych,
- prowadzenie ewidencji dróg i drogowych obiektów mostowych oraz pozostałych obiektów inżynierskich,

zgodnie z zarządzeniem Nr 1104/06 Prezydenta Miasta z dnia 13 lutego 2006 r., należały do utworzonego z tym dniem Referatu ds. Zarządzania Drogami Miejskimi wchodzącego w skład Wydziału Mienia Komunalnego. Do dnia 12 lutego 2006 r., zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym, zadania w zakresie administrowania i utrzymania dróg należały do Wydziału Mienia Komunalnego.

[Dowód: akta kontroli str.12-41].

Wykonanie projektu planu rozwoju sieci drogowej w Elku (art. 19 i 20 ustawy o drogach publicznych) przewidywało też Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elk (o którym mowa w punkcie 2. niniejszego protokołu kontroli.) w pkt. 6.3 p.t. „Ogólne działania w polityce komunikacyjnej miasta”.

Urząd nie posiadał opracowanych ww. projektów planów rozwoju sieci drogowej oraz finansowania budowy, utrzymania i ochrony dróg wraz z obiektami mostowymi.

[Dowód: akta kontroli str. 42].

W złożonym wyjaśnieniu były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski, (z upoważnienia którego dokument ten podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch – kierujący zgodnie z zarządzeniami Prezydenta Miasta bezpośrednio pracami m.in. Wydziału Mienia Komunalnego oraz Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami) podał, że: Miasto Elk jest w trakcie procesu związanego z centralizacją zarządzania drogami na terenie miasta. Dotychczasowe rozdrobnienie struktury zarządzającej drogami w Elku, w sposób diametralny utrudniało prowadzenie jednolitej polityki inwestycyjnej i utrzymaniowej w mieście w zakresie infrastruktury drogowej i sprawnego rozwoju sieci komunikacyjnej. W związku z powyższym sporządzanie jakichkolwiek planów rozwoju sieci drogowej przed zakończeniem ww. procesu byłoby przedwczesne i nieuzasadnione ekonomicznie. W 2006 r. Miasto Elk przejęło od Zarządu Powiatu 40,528 km ulic, co stanowi 55% ogólnej długości sieci drogowej w Elku. Z dniem 1 stycznia 2007 od GDDKiA zostanie przejętych kolejne 5,232 km ulic będących głównymi arteriami komunikacyjnymi w mieście. Od 1 stycznia 2007 r. Prezydent Elku będzie zarządzał siecią drogową o łącznej długości 59,578 km (80% ogólnej długości dróg w Elku). Analiza dokumentacji technicznej zgromadzonej w trakcie przejmowania powyższych dróg będzie stanowiła podstawę opracowania wstępnych założeń do studium komunikacyjnego Miasta Elku w oparciu, o które planowany będzie rozwój i utrzymanie sieci drogowej w obrębie miasta. Z uwagi na złożoność zagadnienia (konieczność przeprowadzenia stosownych badań i analiz) oraz duże koszty sporządzenia takiego opracowania, przystąpienie do jego sporządzenia planuje się na początku 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str.14-15, 28, 38-41 i 43-44].

1.3. W przyjętym przez Radę Miasta uchwałą Nr XXIII/211/04 z dnia 9 lipca 2004 r. Miejskim Programie Rozwoju Lokalnego Elku na lata 2004 – 2016, który stanowi dokument wykonawczy „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Elku 2004 – 2016” przyjętej uchwałą Rady Miasta Nr XIX/172/04 z dnia 25 marca 2004 r., problematykę związaną z lokalizacją dróg uwzględniono w sposób następujący:

- W części opisowej (1.5. Infrastruktura techniczna i komunalna, 1.5.1. Komunikacja drogowa, 1.5.1.1. Układ drogowy) podano, że:
 - Elk jest znaczącym węzłem komunikacyjnym drogowym. Położenie na peryferiach województwa warmińsko – mazurskiego i znaczna odległość od Olsztyna (~ 156 km) sprawia, że Elk staje się naturalnym centrum wschodniej części województwa. Przez miasto Elk przebiegają dwie drogi krajowe, tj.: Nr 16 Grudziądz-Olsztyn-Elk-Augustów i Nr 65 Białystok-Elk-Gołdap.
 - Układ przestrzenny miasta podzielonego torami kolejowymi na dwie części stwarza utrudnienia dla mieszkańców w ich codziennym przemieszczaniu z miejsc zamieszkania do miejsc pracy oraz w realizacji innych potrzeb. Jest to widoczne zwłaszcza na obszarze osiedla Zatorze, całkowicie odciętego od reszty miasta. Poważnym problemem w mieście jest ruch towarowy. Niekompletna sieć drogowa (brak obwodnicy Elku) powoduje, że ruch ciężki jest często prowadzony przez ulice zupełnie do tego nie dostosowane. Zjawisko powyższe uwidacznia się zwłaszcza na północnym obszarze Miasta (rejon ulic: Sikorskiego, Łukasiewicza i Suwalskiej), gdzie realizowane są relacje: Augustów- Elk-Olsztyn. Podobne problemy występują na ulicy Wojska Polskiego i Mickiewicza, gdzie istnieje konieczność wyeliminowania wstrząsów powodujących szybką dewastację i erozję przyulicznej zabudowy.

- W ramach „Podniesienia jakości ładu przestrzennego, układu komunikacyjnego i całej infrastruktury technicznej” (pkt. 4.4) ujęto Program pt. „P II, Poprawa układu komunikacyjnego miasta” obejmujący m.in.:
 - budowę obwodnic miasta w latach 2004-2010, o wartości 62.000 tys. zł,
 - uzupełnienie infrastruktury drogowej – bezpieczne m.in. skrzyżowania, parkingi (kosztu nie określono)
 - poprawę trasy komunikacyjnej w kierunku obwodnicy miasta i terenu specjalnej strefy ekonomicznej.

[Dowód: akta kontroli str.45-51].

1.4. Przewidywane szacunkowe potrzeby w zakresie drogownictwa (wg stanu na 30 czerwca 2006 r.) podane przez Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Urzędu Andrzeja Semeńczuka (zatrudniony na tym stanowisku od 2 stycznia 1995 r.), zawiera poniższe zestawienie.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan lub potrzeby ilościowe	Przewidywane wydatki finansowe (w tys. zł)
1	2	3	4
1.	Ogólna długość dróg pozostających w zarządzie j.s.t. (w km) w tym długość dróg:	54,346	x
1.1.	-wymagających utwardzenia	12,088	36.300
1.2.	- wymiany nawierzchni	13,136	46.000
2.	Potrzeby w zakresie budowy nowych dróg (w km)	2,369	9.500
3.	Szacunkowe potrzeby w zakresie pozyskania gruntów pod budowę nowych dróg (m ²)	25.339	x

[Dowód: akta kontroli str. 3 i 52].

2. Uwzględnienie problematyki lokalizacji dróg publicznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elk (zwane dalej „Studium”).

2.1. Rada Miasta podjęła uchwałę Nr XXVII/182/96 z dnia 12 lipca 1996 r. o przystąpieniu do sporządzenia Studium.

Opracowane w lipcu 1999 r. przez zespół autorski pod kierownictwem głównego projektanta mgr inż. arch. Danutę Stremicką Studium, zostało uchwalone uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta z dnia 26 kwietnia 2000 r.

[Dowód: akta kontroli str. 53-63].

2.2. Odnośnie kierunków rozwoju komunikacji drogowej z wykorzystaniem terenów przeznaczonych pod funkcje komunikacyjne, w Studium określono m.in. przedsięwzięcia, których zaawansowanie realizacji wg stanu – grudzień 2006 r. przedstawiało się następująco:

- 1) Budowa obwodnicy północnej, dostępność do niej tylko przez węzły i skrzyżowania dwupoziomowe.

W chwili obecnej opracowywana jest przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. w Gdańsku dokumentacja projektowa obejmująca odcinek obwodnicy od mostu na ul. 11 – go listopada do ul. Kolonia o łącznej długości 6 km.

Włączenie do projektowanej obwodnicy przewiduje się poprzez wielopoziomowy węzeł drogowy w rejonie ulicy Kajki. Drugi bezkolizyjny węzeł obsługujący wjazd do miasta przewiduje się w rejonie zlokalizowanym pomiędzy ulicami Kolonia i Suwalska. Do czasu zaprojektowania drugiego węzła włączenie do północnej obwodnicy będzie obsługiwane przez wykonane w 2004 r. rondo na skrzyżowaniu ul. Suwalskiej, Przemysłowej i nowo wykonanego w 2004 r. odcinka obwodnicy (realizacja I i II etapu obwodnicy miejskiej).

- 2) Modernizacja ul. Łukasiewicza do parametrów drogi krajowej – rozwiązanie to należy traktować jako przejściowe, do czasu wybudowania obwodnicy.

Obecnie ulica posiada kategorię drogi powiatowej. Od 1 stycznia 2007 r. zakwalifikowana zostanie do kategorii dróg krajowych (Nr 16). W 2006 r. zrealizowana została przez GDDKiA przebudowa skrzyżowania z ul. Suwalską w ramach której poszerzono wloty w ul. Łukasiewicza dostosowując je do ruchu pojazdów ciężarowych (TIR) oraz kompleksowo przebudowano drogową sygnalizację świetlną.

- 3) Utrzymanie rezerwy terenu pod budowę wiaduktu nad torami kolejowymi w ciągu ulicy Grajewskiej.

Utrzymanie rezerwy terenu pod budowę wiaduktu nad torami kolejowymi w ciągu ul. Grajewskiej wynika ze stanowiska Generalnej dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, która w kolejnych wersjach miejscowego planu zagospodarowania „Ełk – Jeziorna” ustalała warunki zagospodarowania dla ul. Grajewskiej położonej w ciągu drogi krajowej Nr 65. Przyszłe bezkolizyjne skrzyżowanie kolejowo-drogowe uzasadniano znacznym natężeniem ruchu na obu szlakach.

Zarządca drogi nie określił jeszcze orientacyjnego terminu kontynuacji zadania przebudowy drogi Nr 65 w kierunku Ełk – Grajewo (w tym budowę wiaduktu nad torami PKP relacji Ełk-Pisz-Szczytno-Olsztyn).

- 4) Realizacja ul. Jagiełły z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę.

Obecnie trwają procedury związane z regulacją pasa drogowego – negocjacje z właścicielami terenów przyległych, wywłaszczenia itp. Po ich zakończeniu Miasto Ełk przystąpi do wykonania kompleksowej dokumentacji przebudowy tej ulicy.

- 5) Projektowanie odpowiedniej liczby parkingów i miejsc postojowych, zgodnie z przyjętą polityką w zakresie komunikacji.

Aktualnie trwają prace remontowe układu komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi w kwartale ulic Małeckich, E. Orzeszkowej, Mickiewicza i A. Krajowej. Ponadto sporządzona została dokumentacja na budowę nowych stanowisk parkingowych (trwa procedura związana z uzyskaniem pozwolenia na budowę dodatkowych parkingów). Docelowo przewiduje się wykonanie w tym rejonie (łącznie z wykonanym w 2005 r. parkingiem – od strony ul. Małeckich) 132 miejsca postojowe.

- 6) Wykonanie analizy budowy drugiej jezdni ulicy Suwalskiej w rejonie ulicy Przemysłowej (odcinek ≈ 2 km) wraz z budową ronda.

Przedmiotowa analiza należy do zadań zarządcy drogi tj. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Z informacji uzyskanych od GDDKiA wynika, iż analiza ta nie została jeszcze wykonana.

- 7) Podniesienie wiaduktu kolejowego nad ul. Przemysłową do wysokości normatywnej.

Zadanie wykonane w 2004 r. w ramach realizacji I etapu obwodnicy miasta.

- 8) Zaprojektowanie skrzyżowania dwupoziomowego dla skrzyżowania obwodnicy północnej z ul. Przemysłową, lub jej przedłużeniem.

Lokalizacja bezkolizyjnego włączenia drogi krajowej Nr 65 (ul. Przemysłowa) do drogi krajowej Nr 16 (ul. Suwalska) jest na etapie wstępnych ustaleń koncepcyjnych (w ramach prac projektowych III i IV etapu obwodnicy północnej miasta). Prawdopodobnie bezkolizyjny węzeł drogowy zaprojektowany zostanie pomiędzy ul. Suwalską i ul. Kolonia lub w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolonia.

Natomiast docelowo skrzyżowanie ul. Suwalskiej z ul. Przemysłową i jej przedłużeniem w kierunku ul. Kolonia będzie obsługiwane przez wykonane w 2004 r. rondo jednopasowe (skrzyżowanie dróg w jednym poziomie)

9) Wykonanie projektu planu rozwoju sieci drogowej Ełku - art. 19 i 20 ustawy o drogach publicznych.

Miasto Ełk jest w trakcie procesu związanego z centralizacją zarządzania drogami na terenie miasta. W 2006 r. Miasto Ełk przejęło od Zarządu Powiatu 40,528 km ulic, co stanowi 55 % ogólnej długości sieci drogowej w Ełku. Z dniem 1 stycznia 2007 r. od GDDKiA zostanie przejętych kolejne 5,232 km ulic będących głównymi arteriami komunikacyjnymi w mieście.

Od 1 stycznia 2007 r. Prezydent Ełku będzie zarządzał siecią drogową o łącznej długości 59,578 km (80% ogólnej długości dróg w Ełku). Analiza dokumentacji technicznej zgromadzonej w trakcie przejmowania powyższych dróg będzie stanowiła podstawę opracowania wstępnych założeń do studium komunikacyjnego Miasta Ełku w oparciu, o które planowany będzie rozwój i utrzymanie sieci drogowej w obrębie miasta. Z uwagi na złożoność zagadnienia (konieczność przeprowadzenia stosownych badań i analiz) oraz duże koszty sporządzenia takiego opracowania, przystąpienie do jego sporządzenia planuje się na początku 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 57-58 i 64-65].

2.3. Z przyjętej uchwałą Nr XLIX/439/06 Rady Miasta z dnia 26 września 2006 r., na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekazanej przez Prezydenta Miasta „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Ełku” wynika m.in., że:

- Studium uchwalone w 2000 r. mimo kolejnych zmian przepisów w tym zakresie, jest prawie w całości aktualne, co dowodzi prawidłowej oceny perspektyw rozwoju miasta w tym czasie (jedyna niezgodność studium z planami miejscowymi dotyczy strefy D, przyjeziornej gdzie następuje zbliżenie zagospodarowaniem zabudową mieszkaniową do brzegów jeziora bliższe niż zakłada to Studium). W okresie kadencji 2002-2006 nie złożono wniosków w sprawie zmiany Studium i to z obszaru miasta jaki i z urzędu. Obszary funkcjonalne określone w Studium jako strefy: A-śródmiejska, B-nowomiejska, C- przemysłowa, rozwijają się w zasadzie bez konfliktów z zapisami Studium. Jedyne konflikty występują w obszarze strefy D – przyjeziornej zbliżonym do jeziora, w którym ścierają się interesy deweloperów prowadzących zabudowę mieszkaniową z oczekiwaniami części mieszkańców miasta liczących na powstanie w tym obszarze znaczącej strefy usług turystycznych. Funkcje strefy D wg Studium: podstawowe – rekreacja i turystyka, uzupełniające – mieszkaniowa i usługowa, wykluczone – przemysł.
- Komunikacja na terenie miasta ulega istotnym, korzystnym zmianom. Przeniesienie ruchu tranzytowego na obwodnicę spowoduje znaczne zmniejszenie hałasu i zanieczyszczeń i poprawę bezpieczeństwa mieszkańców. Przekształcenie drogi Nr 16 w ekspresową poprawi jakość komunikacji zewnętrznej i przyczyni się do rozwoju miasta. Powyższe zmiany powodują konieczność przeanalizowania nowego stanu rzeczy i sporządzenia Studium Komunikacyjnego Miasta Ełku.



- Studium jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego (uchwalonego przez Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego – uchwałą Nr XXXIII/505/02 z dnia 12 lutego 2002 r.), ponieważ uwzględnia wymienione w nim kierunki rozwoju w zakresie infrastruktury zewnętrznej jak m.in. drogi krajowe Nr 16 i Nr 65. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego drogi te określono, jako „ważniejsze drogi województwa”, tj.:
 - droga Nr 16 Grudziądz-Olsztyn-Elk-Augustów-Ogrodniki (granica państwa z Litwą), obsługująca kierunek wschód-zachód, a w przyszłości będzie stanowiła powiązanie projektowanej autostrady A-1 z Via Baltica; przewiduje się modernizację tej drogi i podniesienie jej rangi do drogi ekspresowej,
 - droga Nr 65 granica państwa-Gołdap-Olecko-Elk-Grajewo-Białystok-Bobrowniki (granica państwa z Białorusią), która stanowi ważne połączenie przejścia granicznego w Gołdapi i wschodniej części województwa z centrum i wschodem kraju oraz przejściem granicznym w Bobrownikach; przewiduje się modernizację tej drogi.
- Na terenie Elku obowiązywało 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywały 496,35 ha (24,01%) powierzchni miasta.

Z zapisów Studium nie wynika obowiązek obligatoryjnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych.

[Dowód: akta kontroli str. 66-77 i 81].

3. Aktualność planów zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia ich zgodności z przebiegiem zrealizowanych bądź realizowanych w badanym okresie dróg publicznych.

3.1. Zrealizowane przez Urząd Miasta Elku inwestycje drogowe, dla których Urząd nabył grunty pod budowę dróg w okresie 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) zawarto w poniższym zestawieniu (będące w toku realizacji nie występują).

Lp.	Numer (działki) i jej lokalizacja w Elku	Data pozyskania działki i Nr aktu not.	Nazwa inwestycji drogowej, na terenie której zlokalizowana jest działka	Okres realizacji inwestycji od do
1	2	3	4	5
1.	Nr 1202/2 ul. Kolonia	21.02.2003 r. Rep. A Nr 756/2003	I i II etap budowy obwodnicy Elku (II odc. obwodnicy łączący skrzyż. ul. Suwalskiej z ul. Przemysłową do ul. Kolonia)	17.02.2004 r. 15.11.2004 r.
2.	Nr 2074/1 ul. Suwalska	17.01.2006 r. Rep. A Nr 623/2006*	I i II etap budowy obwodnicy Elku (przebudowa ul. Suwalskiej wraz ze skrzyż. z ul. Przemysłową)	
3.	Nr 3639/1 ul. Grajewska	20.01.2005 r. Rep. A Nr 511/2005	V etap budowy obwodnicy Elku (budowa drugiej jezdni ul. Grajewskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 65)	16.10.2005 r. 22.09.2006 r.
4.	Nr 3639/3 ul. Grajewska			

*„wstępny protokół rokowań” z współużytkownikami wieczystymi tej działki w sprawie jej nabycia przez Urząd posiada datę 29 września 2002 r.

3.2. Zrealizowane inwestycje drogowe Urzędu na terenie których zlokalizowane są działki nabyte przez Urząd w okresie 2003-2006 (I półrocze):

- I i II etap budowy obwodnicy Ełku – budowa II odcinka obwodnicy łączącego skrzyżowanie ul. Suwalskiej z ul. Przemysłową do ul. Kolonia (nabyta działka Nr 1202/2 – Lp. 1 powyższego zestawienia).

Dla tej inwestycji Prezydent Miasta Ełku wydał decyzję znak: AGG-7331/28/124/2002 z dnia 11 września 2002 r. ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Okres ważności decyzji określono do dnia 31 sierpnia 2004 r. Pozwolenie na budowę (decyzja Nr 68/2003 Starostwa Powiatowego w Ełku) wydane zostało w dniu 2 lipca 2003 r., tj. w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- I i II etap budowy obwodnicy Ełku – przebudowa części ul. Suwalskiej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Przemysłową (nabyta działka Nr 2074/1 – Lp. 2 powyższego zestawienia).

Dla tej inwestycji Prezydent Miasta Ełku wydał decyzję znak: AGG-7331/225/2001/100/156/2002 z dnia 25 listopada 2002 r. ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Okres ważności decyzji określono do dnia 30 listopada 2004 r. Pozwolenie na budowę (decyzja Nr Eł/1/03 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego) wydane zostało w dniu 22 kwietnia 2003 r., tj. w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W treści ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych na podstawie art. 39 ust. 1 oraz 40 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (uchylona z dniem 1 stycznia 2004 r.) podano, że planowane inwestycje są zgodne z ustaleniami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- a) Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XIX/142/91 Rady Miejskiej w Ełku z dnia 23 grudnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 47, poz. 365). Zgodnie z art. 67 ust. 1a ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie objętym ww. decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach administracyjnych miasta Ełk, plan obowiązywał do końca 2003 r. Na podstawie uchwały Nr XXXIII/351/02 Rady Miasta Ełk z dnia 25 marca 2002 r. przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk-Obwodnica Północna-Wschód”, obejmującego m.in. teren działek Nr 1202/2 i 2074/1. Aktualnie procedura sporządzania planu jest na etapie przygotowywania jego projektu w wersji do opiniowania i uzgodnień przez określone prawem organy.

Do opracowania tego planu Prezydent Miasta przystąpił w związku z zapisem w Studium dla obszaru Bs-6 położonego w północno-wschodniej części „Strefy B Nowomiejska” wymagającej przekształcenia nieustalonej struktury funkcjonalno-przestrzennej w strukturę stabilną, a zawierającego prowizorycznie adaptowane przestrzenie usługowe. W opracowywanym planie rozstrzygnięte będą również połączenia komunikacyjne w obszarze objętym tym planem, przy wykorzystaniu powstającej obwodnicy.

- b) Planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Ełku z dnia 20 listopada 1986 r., (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 1987 r. Nr 1, poz. 7) ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XII/56/91 Rady Gminy Ełk z dnia 19 grudnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj.

Suwalskiego z 1992 r. Nr 3, poz. 17). Zgodnie z art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie objętym ww. decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w granicach administracyjnych gminy Elk, plan obowiązywał do końca 2003 r.

- V etap budowy obwodnicy Elku – budowa drugiej jezdni ul. Grajewskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 65 (nabyte działki Nr 3639/1 i 3639/3 - Lp. 3 i 4 powyższego zestawienia).

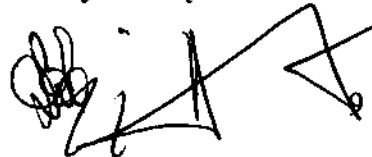
Dla tej inwestycji Prezydent Miasta Elku wydał na podstawie art. 39 ust. 1 oraz 40 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym decyzję znak: AGG-7331/149/2002/2003 z dnia 19 marca 2003 r. ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Okres ważności decyzji określono do dnia 28 lutego 2005 r. Pozwolenie na budowę (decyzja Nr EI/13/05 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego) wydane zostało w dniu 28 lutego 2005 r., tj. w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podano, że: planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jeziorna” w Elku, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/350/98 Rady Miasta Elku z dnia 2 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz. 233).

Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ten obowiązywał do dnia 5 września 2006 r. Aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku zwanego „Elk-osiedle Jeziorna” uchwalony uchwałą Nr XLVI/396/06 Rady Miasta Elku z dnia 23 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 115, poz. 1848 – wszedł w życie 6 września 2006 r., o przystąpieniu do jego opracowania Rada Miasta Elku podjęła uchwałę Nr XXXII/338/2002 z dnia 25 stycznia 2002 r.). Przy sporządzaniu ww. planów zachowano procedurę wynikającą z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie sporządzania ww. planu wpłynęły (przyjęto) łącznie 23 protesty i zarzuty, z których: 8 uwzględniono w całości i 15 w części. Wszystkie 23 zarzuty i protesty przekazano Radzie Miasta, która 8 uwzględniła w całości, 11 w części, a 4 odrzuciła w całości. O nieuwzględnieniu złożonych zarzutów lub ich części przez Radę Miasta, zainteresowani zostali zawiadomieni imiennie.

Powodem stosowania przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Jeziorna” procedury wynikającej z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a nie wynikającej z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był zapis art. 85 ust. 2 tej ustawy stanowiący, że w przypadku zawiadomienia o terminie wyłożenia planu do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W przypadku planu „Elk-Jeziorna”, zawiadomienie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu nastąpiło dnia 3 kwietnia 2003 r. w formie ogłoszenia prasowego w Gazecie Współczesnej, natomiast ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie 11 lipca 2003 r.

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania „Elk-Jeziorna” Prezydent Miasta przystąpił, na wniosek Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Urzędu, mając na celu zwiększenie dynamiki rozwoju terenów objętych planem przy zmniejszeniu kosztów inwestycji komunalnych na tym obszarze przez zmniejszenie ilości dróg gminnych i szerokości pasów drogowych przy jednoczesnym zwiększeniu terenów



pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na które znacznie wzrósł popyt. W efekcie zmian obszar objęty planem zmieni charakter z podmiejskiego na bardziej śródmiejski. Na obszarach zabudowy wielorodzinnej komunikację wewnętrzną urządzają właściciele nieruchomości.

Ponadto Urząd nabył działki pod przyszłe (nie rozpoczęte) inwestycje drogowe, tj.:

- Działki: Nr 1263/1 (obręb Nr III), Nr 1263/18 i Nr 1263/19 (obręb Nr II) w dniu 17 lutego 2005 r. pod przyszłą budowę ul. Norwida w Elku. Inwestycja planowana jest do realizacji po 2007 r. Dla tego terenu sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk-Norwida”, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2002 r., (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 80, poz. 1184). Przy sporządzaniu planu jw. zachowano procedurę wynikającą z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie jego sporządzania, protesty i zarzuty nie wpłynęły.
- Działka Nr 1357/4 w dniu 21 grudnia 2005 r. pod przyszłą przebudowę układu komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi w kwartale ulic w Elku: Małeckich, Mickiewicza, Orzeszkowej. Inwestycja przewidziana do realizacji w projekcie budżetu Miasta na 2007 r. (budżet nie został dotychczas uchwalony). Dla terenu jw. brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i miasto Elk nie przystąpiło do sporządzenia takiego planu. Teren, ze względu na znaczne zainwestowanie, nie był predysponowany do opracowań planistycznych. Realizacja inwestycji jest możliwa poprzez decyzje administracyjne, tj. o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

[Dowód: akta kontroli str. 78-117].

Z Regulaminu Organizacyjnego wynika m.in., że do zadań Referatu Architektury wchodzącego w skład Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami („AGG”, którego Naczelnikiem od dnia 26 maja 1997 r. jest Sławomir Chilicki) należało planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, a w tym m.in.:

- przygotowywanie projektów uchwał związanych ze sporządzaniem i zmianą Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- przygotowywanie analiz dotyczących zasadności przystępowania do sporządzenia miejscowych planów i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium,
- nadzór merytoryczny nad sporządzaniem i zmianą Studium oraz miejscowych planów,
- prowadzenie rejestru miejscowych planów,
- przygotowywanie projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; prowadzenie rejestrów wydanych takich decyzji.

Do zadań Referatu Gospodarki Gruntami w Wydziale Architektury i Gospodarki Gruntami należało m.in.:

- nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości na cele publiczne (nieodpłatnie od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz za odszkodowaniem ustalonym w drodze rokowań),
- prowadzenie spraw związanych z wywłaszczeniem nieruchomości na cele publiczne,
- prowadzenie zamian nieruchomości stanowiących własność Miasta Elk związanych z realizacją celów publicznych oraz realizacją ustaleń planistycznych.

[Dowód: akta kontroli str. 3 i 20-27].

4. Zabezpieczenie środków finansowych na planowane pozyskanie gruntów pod budowę lub rozbudowę dróg.

W złożonym wyjaśnieniu były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski, (z upoważnienia którego dokument ten podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch) podał, że na etapie planowania inwestycji drogowych, w okresie 2003 – 2006 były zabezpieczone wystarczające środki finansowe na pozyskanie gruntów pod budowę i rozbudowę dróg dla miasta Ełku.

[Dowód: akta kontroli str. 118-119].

Nabyte przez Urząd w latach 2003 – 2006 (I półrocze) działki pod budowę dróg:

- Nr 1202/2 nabyta i sfinansowana w 2003 r. za kwotę 10.000 zł,
- Nr 3639/1, Nr 3699/3 nabyte i sfinansowane w 2005 r. za kwotę 51.840 zł,
- Nr 2074/1 nabyta i sfinansowana w I półroczu 2006 r. za kwotę 5.000 zł.

Źródła sfinansowania ww. działek wg klasyfikacji budżetowej zawarto w poniższym zestawieniu.

Lp.	Działka numer	Rb-28S Plan wydatków budżetowych (w zł)	Rb-28S Wykonanie planu wydatków budżetowych (w zł)	Klasyfikacja budżetowa:		
				dział	rozdział	§
1	2	3	4	5	6	7
1.	1202/2	15.000	10.000	700	70005	6050
2.	3639/1 i 3639/3	1.205.000	1.178.936	600	60011	6050
3.	2074/1	229.300	5.000	700	70005	6050

Dział 700 (gospodarka mieszkaniowa), rozdział 70005 (gospodarka gruntami i nieruchomościami), § 6050 (wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych).

Dział 600 (transport i łączność), rozdział 60011 (drogi publiczne krajowe), § 6050 (wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych).

Działki: 1263/1, 1263/18 i 1263/19 oraz 1357/4 – nabyte za długi PKP S.A. wobec Urzędu (skompensowano decyzjami o wygaśnięciu zobowiązań podatkowych w zamian za zaległości podatkowe).

[Dowód: akta kontroli str. 261].

W złożonym wyjaśnieniu w sprawie przyczyn zakwalifikowania w klasyfikacji budżetowej wydatków na nabycie działek 1202/2 i 2074/1 w dziale 700, a nie w dziale 600, Skarbnik Miasta Jarosław Wróbel podał, że:

- w dziale 600 wydatki na wykup gruntów zaplanowane zostały w związku z realizacją inwestycji drogowej,
- wydatki w dziale 700 na wykupy gruntów nie były związane z konkretną inwestycją, w związku z czym zrealizowane zostały z pozycji, w której Gmina realizuje wykupy gruntów.

[Dowód: akta kontroli str. 262].

5. Zamierzenia i wymierne efekty w zakresie nabywania nieruchomości pod drogi.

W okresie 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) Urząd nabył pod drogi łącznie 8 działek o łącznej powierzchni 7.705 m², w tym:

- 4 działki o powierzchni 1.108 m² (ilość założona do nabycia - 4 działki) dla I i II etapu oraz V etapu budowy obwodnicy Ełku. Realizacja tych inwestycji została zakończona, odpowiednio:
15 listopada 2004 r. i 22 września 2006 r. Terminy nabycia tych działek nie miały wpływu na przebieg (opóźnienia) w realizacji inwestycji.
- 4 działki o powierzchni 6.597 m² (ilość założona do nabycia – 10 działek) dla inwestycji planowanych do realizacji: w 2007 r. - układ komunikacji wewnętrznej z miejscami parkingowymi w kwartale ulic Małeckich, Mickiewicza i Orzeszkowej) oraz po 2007 r. - ciąg ulicy Norwida. Zaległości w pozyskaniu działek dla zadań planowanych, w porównaniu do założeń, wg stanu na miesiąc grudzień 2006 r.- nie występują.

[Dowód: akta kontroli str. 120-126].

Szczegółowe dane dotyczące stanu pozyskanych przez Urząd nieruchomości w okresie 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) na cele budowy (przebudowy) odcinka drogi przedstawiają się następująco:

- Inwestycje zrealizowane.

Nr nabytych działek i ich lokalizacja w Ełku – 1202/2 - ul. Kolonia

2074/1 - ul. Suwalska.

Nazwa odcinka drogi (inwestycji) – Budowa obwodnicy miejskiej w Ełku (I i II etap). Inwestycja (Projekt Nr PL 0106.08.02) zrealizowana została przez Inwestora – Gminę Miasto Ełk w okresie od dnia 17 lutego 2004 r. do dnia 15 listopada 2004 r.

Data prawomocności ostatniej decyzji lokalizacyjnej – dla inwestycji tej, na wniosek Haliny Bender – Kierownika Zespołu Inwestycji przy Urzędzie, działającej w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Ełk na podstawie pełnomocnictw udzielonych uchwałami Zarządu Miasta Ełk, Prezydent Miasta Ełk wydał dwie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a mianowicie:

- z dnia 11 września 2002 r., która stała się ostateczna 2 października 2002 r. – dla części inwestycji polegającej na budowie II odcinka obwodnicy łączącego skrzyżowanie ul. Suwalskiej z ul. Przemysławą do ul. Kolonia, w obszarze której zlokalizowana jest działka Nr 1202/2,
- z dnia 25 listopada 2002 r., która stała się ostateczna 6 stycznia 2003 r. – dla części inwestycji obejmującej modernizację części ulicy Suwalskiej (leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 16) wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Przemysławą, w obszarze której zlokalizowana jest działka Nr 2074/1.

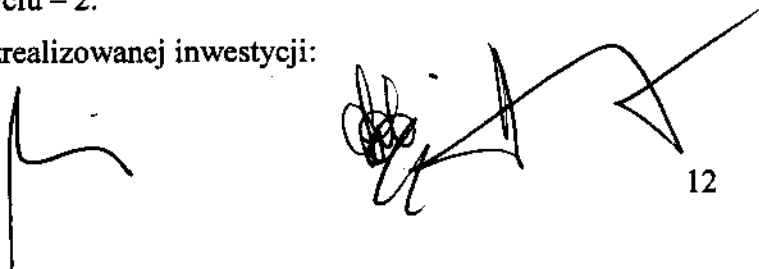
Termin przekazania pasa drogowego generalnemu wykonawcy wg umowy – 17 luty 2004 r.

Liczba działek:

ogółem – 41, z tego do pozyskania (liczba działek, którymi nie dysponowano w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) – 2

pozyskanych do czasu kontroli – 2 (działkę Nr 1202/2 nabyto aktem notarialnym z dnia 21 lutego 2003 r., a Nr 2074/1 - aktem notarialnym z dnia 17 stycznia 2006 r.), w tym na podstawie decyzji o nabyciu – 2.

Podstawowe dane dotyczące ww. zrealizowanej inwestycji:



12

Przebudową i budową objęto 6,9 km dróg lokalnych i krajowych, wybudowano nowe obiekty inżynierskie takie jak: most na rzece Ełk oraz samoczynny przejazd kolejowy na trasie II etapu budowy obwodnicy. Wyremontowano w ciągu ulicy Przemysłowej wiadukt drogowy nad torami kolejowymi, podniesiono skrajnię i wyremontowano wiadukt nad ulicą Przemysłową, wyremontowano i poszerzono most na rzece Ełk w ciągu ulicy Suwalskiej. Przebudowano węzeł drogowy u zbiegu ulic Suwalskiej i Przemysłowej poprzez wykonanie ronda spowalniającego.

Na budowę I i II etapu obwodnicy wydatkowano łącznie 17.694,6 tys. zł. Wydatki te sfinansowane zostały środkami: z funduszu PHARE 2001 – 10.894,2 tys. zł (61,6%), dotacją z budżetu państwa – 1.962,3 tys. zł (11,1%), otrzymanymi od Starostwa Powiatowego w Ełku – 215,0 tys. zł (1,2%) i własnymi Miasta Ełku – 4.623,1 tys. zł (26,1%).

Termin nabycia działek Nr 1202/2 i Nr 2074/1 nie miał wpływu na przebieg (opóźnienie) realizacji ww. inwestycji drogowej.

[Dowód: akta kontroli str. 120-121].

Nr nabytych działek i ich lokalizacja w Ełku – 3639/1, 3639/3 – ul. Grajewska.

Nazwa odcinka drogi (inwestycji) – budowa obwodnicy miejskiej w Ełku (V etap). Inwestycja Projekt Nr PL 2003/004-379/05.36 zrealizowana została przez Inwestora - Gminę Miasto Ełk w okresie od dnia 16 października 2005 r. do dnia 22 września 2006 r.

Data prawomocności ostatniej decyzji lokalizacyjnej – dla inwestycji tej (w obszarze której zlokalizowane są działki Nr 3639/1 i 3639/3) polegającej na budowie drugiej jezdni ulicy Grajewskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 65, na wniosek Haliny Bender – Kierownika Zespołu Inwestycji działającej w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Ełk na podstawie pełnomocnictwa udzielonego uchwałą Zarządu Miasta Ełk, Prezydent Miasta Ełk wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 19 marca 2003 r., która stała się ostateczna 15 kwietnia 2003 r.

Termin przekazania pasa drogowego generalnemu wykonawcy wg umowy – 18.10.2005 r.

Liczba działek:

ogółem – 59, z tego do pozyskania (liczba działek, którymi nie dysponowano w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) – 2

pozyskanych do czasu kontroli – 2 (ww. działki nabyto aktem notarialnym z dnia 20 stycznia 2005 r.), w tym na podstawie decyzji o nabyciu – 2.

Podstawowe dane dotyczące zrealizowanej ww. inwestycji:

Wykonano przebudowę ronda wjazdowego u zbiegu ulic Przemysłowej, Kilińskiego oraz Grajewskiej, jak również wykonano drugą jezdnię długości 1,2 km w ulicy Grajewskiej.

W ramach prowadzonych robót drogowych dokonano m.in. przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej (sieci: wodociągową, kanalizację sanitarną, energetyczną i telekomunikacyjną, ciepłowniczą oraz gazową). W ramach odwodnienia dróg wykonano nową sieć kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami podczyszczającymi, tj. separator wód deszczowych wraz z osadnikiem.

Na budowę V etapu obwodnicy wydatkowano łącznie 16.054,0 tys. zł, które sfinansowane zostały środkami: z funduszu Phare 2003 – 9.857,3 tys. zł (61,4%) i własnymi Miasta Ełku – 6.196,7 tys. zł (38,6%).

Termin nabycia działek Nr 3639/1 i Nr 3639/3 nie miał wpływu na przebieg (opóźnienia) realizacji ww. inwestycji drogowej.

[Dowód: akta kontroli str. 122-123].



- Inwestycje planowane do realizacji.

Nr nabytych działek i ich lokalizacja w Elk – 1357/4 - ul. Orzeszkowej.

Nazwa odcinka drogi (inwestycji) – układ komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi w kwartale ulic: Małeckich, Mickiewicza i Orzeszkowej.

Data prawomocności ostatniej decyzji lokalizacyjnej – nie została wydana.

Termin przekazania pasa drogowego generalnemu wykonawcy wg umowy – nie przekazano.

Liczba działek ogółem – 4

- z tego do pozyskania – 3

- pozyskanych do czasu kontroli – 1 (ww. działkę nabyto aktem not. z dnia 21 grudnia 2005 r.) na podstawie decyzji o nabyciu.

Liczba wszczętych postępowań o nabycie działki na terenach aglomeracji miejskiej – 2.

Podstawowe dane dotyczące stanu przygotowania ww. inwestycji:

- w październiku 2005 r. sporządzona została przez Józefa Jaroszewicza (upr. proj. i nadz. w specjalności drogi – Nr BE 190/77) koncepcja rozwiązania układu komunikacji wewnętrznej wraz z parkingami, projekt budowlany opracowano w grudniu 2005 r.,
- miasto Elk nabyło od PKP S.A. za zobowiązania podatkowe jedną z działek objętych ww. koncepcją (Nr 1357/4),
- nabycie za zobowiązania podatkowe PKP S.A. kolejnej działki objętej koncepcją - Nr 1357/1 nastąpiło w dniu 28 listopada 2006 r. (Rep. A Nr 14179),
- prowadzone jest także postępowanie dotyczące przejęcia w drodze darowizny części działki Nr 1357/7 objętej koncepcją, stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej budynku Nr 6A przy ul. Orzeszkowej (na etapie wykonywania podziału geodezyjnego przedmiotowej działki, przewidywany termin nabycia – I półrocze 2006 r.),
- rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidziane jest w projekcie budżetu miasta na 2007 r. (nie został dotychczas uchwalony), pozwolenie na budowę nie zostało wydane,

[Dowód: akta kontroli str. 124].

Nr nabytych działek i ich lokalizacja w Elk – 1263/1 - ul. Norwida
 1263/18 - ul. Norwida
 1263/19 - ul. Norwida

Nazwa odcinka drogi (inwestycji) – projektowany ciąg ulicy Norwida

Data prawomocności ostatniej decyzji lokalizacyjnej – dla obszaru objętego planowaną inwestycją, uchwałą Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Elk z dnia 27 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 80, poz. 1184) uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Elk – Norwida”. Urząd nie występował dotychczas o wydanie pozwolenia na budowę. Termin realizacji inwestycji przewidywany jest po 2007 r. Przedsięwzięcie jest na etapie prac przygotowawczych – aktualizacji dokumentacji projektowej.

Termin przekazania pasa drogowego generalnemu wykonawcy wg umowy – nie przekazano

Liczba działek:

ogółem – 9, z tego do pozyskania – 7

pozyskanych do czasu kontroli – 3 (ww. 3 działki Urząd nabył aktem notarialnym z dnia 17 lutego 2005 r.) na podstawie decyzji o nabyciu.

Liczba działek nie objętych do czasu kontroli postępowaniem o nabycie/przejęcie – 4 (planowany termin pozyskania działek - po 2007 r.), z tego na terenach aglomeracji miejskich – 4.

Zgodnie z rysunkiem ww. planu działki Nr 1263/1, Nr 1263/18 i 1263/19 położone są w projektowanym ciągu ul. Norwida, w obszarze oznaczonym symbolami 25KZ12-19/7, 26KZ15/7i 33KZ20/7.

[Dowód: akta kontroli str. 125-126].

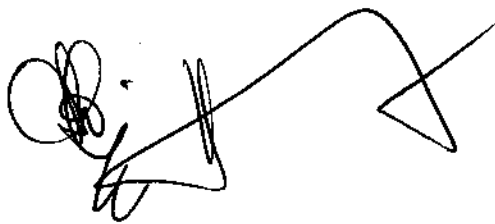
6. Realizacja procedur nabywania terenów pod lokalizację nowych lub modernizację dotychczasowych dróg publicznych.

6.1. Nabyte przez Urząd w latach 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) nieruchomości gruntowe pod drogi na terenie miasta Ełk zawiera poniższe zestawienie.

Handwritten signature and initials in black ink. The signature is a stylized, cursive script, and the initials are a simple, bold 'M'.

Lp.	Numer nieruchomości (nazwa) (działki)	Lokalizacja nieruchomości (działki) w m. Elk	Data pozyskania nieruchomości (działki) i Nr aktu not.	Powierzchnia pozyskanej działki w (m ²)	Działka: zabudowana (Z) - nie zabudowana (NZ)	Cena działki - gruntu (zabudowa nie występuje) (w zł)	Rodzaj pozyskania nieruchomości (działki) ²⁾	Nazwa inwestycji drogowej i jej etap na którym pozyskano nieruchomość ³⁾	Podstawa prawna nabycia nieruchomości (działki)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	2003 r. Nr 1202/2	ul. Kolonia	21.02.2003r. Rep. A Nr 756/2003	400	NZ	10.000	III	budowa II odc. obwodnicy od skrzyż. ul. Suwałskiej z ul. Przemysłową do ul. Kolonia (I i II etap budowy obwodnicy Elk) D	art. 6 ustawy o gosp. nieruchomościach (nabyto prawo własności)
2.	2004 r. 2005 r. Nr 3639/1	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Nr 3639/3	ul. Grajewska	20.01.2005r. Rep. A Nr 511/2005	94 554	NZ NZ	7.520 44.320	III III	budowa ul. Grajewskiej - druga jezdnia w ciągu drogi krajowej Nr 65 (V etap budowy obwodnicy Elk) D	art. 6 i art. 24 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nabyto prawo własności)
4.	Nr 1263/1	ul. Norwida	17.02.2005r. Rep. A Nr 1382/2005	54	NZ	2.562	III	budowa ul. Norwida F	art. 66 § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej (nabyto prawo użytk. wieczystego w zamian za zaległości podatkowe PKP S.A.), a następnie w 11.04.2006r. nabyto od Skarbu Państwa prawo własności - patrz Lp. 9, 10 i 11 niniejszego zestawienia
5.	Nr 1263/18	ul. Norwida	17.02.2005r. Rep. A Nr 1382/2005	1.866	NZ	67.100	III	budowa ul. Norwida F	art. 66 § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej (nabyto prawo użytk. wieczystego w zamian za zaległości podatkowe PKP S.A.), a następnie w 11.04.2006r. nabyto od Skarbu Państwa prawo własności - patrz Lp. 9, 10 i 11 niniejszego zestawienia
6.	Nr 1263/19	ul. Norwida	17.02.2005r. Rep. A Nr 1382/2005	3.955	NZ	96.380	III	budowa ul. Norwida F	art. 66 § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej (nabyto prawo użytk. wieczystego w zamian za zaległości podatkowe PKP S.A.), a następnie w 11.04.2006r. nabyto od Skarbu Państwa prawo własności - patrz Lp. 9, 10 i 11 niniejszego zestawienia
7.	Nr 1357/4	ul. Orzeszkowej	21.12.2005r. Rep. A Nr 13014/2005	722	NZ	63.928	III	przebudowa układu komunikacji wewn. wraz z miejscami parkingowymi w kwartale ulic: Mateckich, Mickiewicza i Orzeszkowej AIC	art. 66 § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej ⁴⁾

- „C” - posiadano drogowy budowlano - wykonawczy projekt inwestycji,
„D” - posiadano decyzję o lokalizacji inwestycji (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
„E” - projekt drogowy budowlano - wykonawczy inwestycji opracowano w czerwcu 2002 r., wstępny protokół rokowań Urzędu ze współużytkownikami wieczystymi działki 2047/1 w sprawie jej nabycia posiada datę 29 września 2002 r., decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu posiada datę 25 listopada 2002 r. (wniosek o jej wydanie - 5 listopada 2002 r.), pozwolenie na budowę z dnia 22 kwietnia 2003 r., inwestycję (I i II etap budowy obwodnicy Elku) zrealizowano w okresie od 17 lutego 2004 r. do 15 listopada 2004 r
„F” - sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk-Norwida”, w którym zarezerwowano tereny pod budowę ul. Norwida (zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta z dnia 27 maja 2002 r. - Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 80, poz. 1184 z dnia 4 lipca 2002 r.).



Z powyższego zestawienia tabelarycznego oraz dokumentacji posiadanej przez Urząd wynika m.in., że:

- W badanym okresie Urząd nabył pod drogi notarialnymi umowami sprzedaży lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w zamian za zaległości podatkowe, 8 działek niezabudowanych o łącznej powierzchni wynoszącej 7.705 m² za kwotę 296.811 zł. pod potrzeby 4 inwestycji drogowych, w tym (wg stanu na miesiąc grudzień 2006 r.) pod:
 - dwie zrealizowane, tj. I i II etap oraz V etap budowy obwodnicy Elku - 4 działki o łącznej powierzchni wynoszącej 1.108 m² (Lp.1, 8, 2 i 3 powyższego zestawienia tabelarycznego),
 - dwie planowane do realizacji po 2006 r., tj. budowa ul. Norwida i przebudowa układu komunikacji wewnętrznej z miejscami parkingowymi w kwartale ulic Małeckich, Mickiewicza i Orzeszkowej – 4 działki o łącznej powierzchni 6.597 m² (Lp. 4 - 7).
- Odnośnie posiadania przez Urząd prawa do dysponowania nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na cele budowlanych dróg, (wymóg art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane – pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – przepis zmieniony z dniem 11 lipca 2003 r.), z 4 działek nabytych dla dwóch inwestycji zrealizowanych, 3 z nich - Lp. 1, 2 i 3 powyższego zestawienia tabelarycznego, zakupiono przed otrzymaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, (po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu). I tak:
 - działkę Nr 1202/2 (Lp. 1) zakupiono w dniu 21 lutego 2003 r. pod inwestycję budowa I i II etapu obwodnicy Elku - budowa II odcinka od skrzyżowania ul. Suwalskiej z ul. Przemysławą do ul. Kolonia. Dla zadania tego Starostwo Powiatowe w Elku wydało pozwolenie na budowę decyzją Nr 68/2003 w dniu 2 lipca 2003 r. (decyzja Prezydenta Miasta Elku o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - z dnia 11 września 2002 r.),
 - działki Nr 3639/1 i Nr 3639/3 (Lp. 2 i 3) zakupiono w dniu 20 stycznia 2005 r. pod inwestycję budowa V etapu obwodnicy Elku - budowa drugiej jezdni ulicy Grajewskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 65. Dla zadania tego Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał pozwolenie na budowę decyzją Nr EI/13/05 w dniu 28 lutego 2005 r. (decyzja Prezydenta Miasta Elku o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - z dnia 19 marca 2003 r.)

Natomiast czwartą działkę Nr 2074/1 pod I i II etap budowy obwodnicy Elku – przebudowa ul. Suwalskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 16 (Lp. 8 powyższego zestawienia tabelarycznego) Urząd nabył notarialną umową sprzedaży w dniu 17 stycznia 2006 r., przy czym:

- dla zadania tego Prezydent Miasta Elku wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w dniu 25 listopada 2002 r.,
- projekt drogowy budowlano-wykonawczy inwestycji opracowano w czerwcu 2002 r.,
- Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał pozwolenie na budowę decyzją Nr EI/1/03 w dniu 22 kwietnia 2003 r. W uzasadnieniu tej decyzji podano m.in., że Wojewoda zawiadomił strony w dniu 9 kwietnia 2003 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie przebudowy ul. Suwalskiej. Ponadto obwieszczeniem z dnia 10 marca 2003 r. umieszczono na tablicy ogłoszeń i w internecie informację

o wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. W przepisowym terminie nie zgłoszono uwag i zastrzeżeń.

- wstępny protokół rokowań, w którym współużytkownicy wieczystości części działki Nr 2074 o powierzchni 60 m² tj. Danuta Majewska i Wiesław Walenciej wyrazili zgodę na nabycie przez Gminę Miasto Ełk od nich prawa użytkowania wieczystego za 5.000 zł na cel publiczny związany z przebudową ulicy Suwalskiej, został podpisany przez sprzedających oraz byłego Prezydenta Miasta Zdzisława Fadrowskiego i byłego Wiceprezydenta Miasta Romualda Różyckiego w dniu 29 września 2002 r., tj. przed wydaniem pozwolenia na budowę z dnia 22 kwietnia 2003 r.,
- inwestycja zrealizowana została w okresie 17 luty 2004 r.-15 listopad 2004 r.

[Dowód: akta kontroli str. 83, 86, 94, 100, 105, 107, 109 i 127-185].

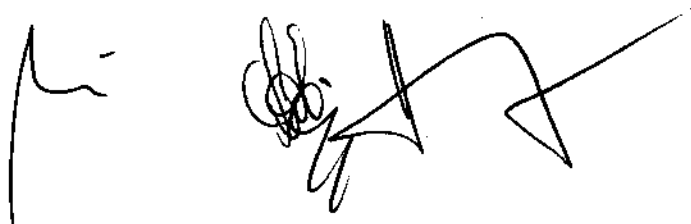
▪ Z 4 działek nabytych dla dwóch inwestycji planowanych do realizacji po 2006 r.:

- 3 działki o powierzchni 5.875 m² (Lp. 4-6 powyższego zestawienia tabelarycznego) zakupiono w dniu 17 lutego 2005 r. pod budowę ul. Norwida przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Ełk-Norwida” uchwalonym przez Radę Miasta w 2002 r. Dla inwestycji tej, planowanej do realizacji po 2007 r. Urząd nie występował o wydanie decyzji administracyjnych wymaganych przy jej realizacji. Dokumentacja projektowa inwestycji była w trakcie aktualizacji. Dla zadania tego należy pozyskać jeszcze 4 działki; planowany termin ich pozyskania - po 2007 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 80, 125 i 127].

- jedną działkę o powierzchni 722 m² (Lp. 7 powyższego zestawienia tabelarycznego) zakupiono 21 grudnia 2005 r. pod przebudowę układu komunikacji wewnętrznej z miejscami parkingowymi w kwartale ulic: Mateckich, Mickiewicza i Orzeszkowej, przewidzianą do realizacji w projekcie budżetu Miasta na 2007 r. (nie został uchwalony) Decyzje administracyjne warunkujące realizację tego zadania nie zostały wydane. Według stanu na 30 czerwca 2006 r. należało pozyskać jeszcze 2 działki, z których jedną nabyto 28 listopada 2006 r., a drugą przewiduje się nabyć w I półroczu 2007 r. Dla przedsięwzięcia tego w październiku 2005 r. opracowano koncepcję rozwiązania układu komunikacji, a w grudniu 2005 r. - projekt budowlany.

[Dowód: akta kontroli str. 124 i 128].



6.2. Dane dotyczące terminów posiadania przez podmioty sprzedające działki nabyte przez Urząd w latach 2003–2006 (I półrocze) pod drogi na terenie miasta Elk zawarto w poniższym zestawieniu.

Lp.	Numer (działki) i jej lokalizacja w Elku	Nazwa inwestycji drogowej na terenie której zlokalizowana jest działka	Data pozyskania działki przez Urząd i Nr aktu not.	Podmioty sprzedające	Data posiadania działki przez podmioty sprzedające (od dnia):
1	2	3	4	5	6
1.	Nr 1202/2 ul. Kolonia	I i II etap budowy obw. Elku (budowa II odcinka od skrzyż. ul. Suwalskiej z ul. Przemysł. do ul. Kolonia)	21.02.2003 r. Rep. A Nr 756/2003	Hubert Jagłowski	04.05.1998 r. (nabył umową darowizny od małż. Jagłowskich)
2.	Nr 2074/1 ul. Suwalska	przebudowa ul. Suwalskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 16 (I i II etap budowy obwodnicy Elku)	17.01.2006 r. Rep. A Nr 623/2006	D. Majewska K. Walenciej	Danuta M. 09.09.1981r. Kazimierz W. 19.03.2004 r. (spadek po bracie Wiesławie, który posiadał prawo jak Danuta M.)
3.	Nr 3639/1 ul. Grajewska	budowa ul. Grajewskiej -druga jezdnia w ciągu drogi krajowej Nr 65 (V etap budowy obwodnicy Elku)	20.01.2005 r. Rep. A Nr 511/2005	I Guzewicz W. Guzewicz B. Pedko	01.07.2004 r. (nabyli w drodze spadku po swoich rodzicach)
4.	Nr 3639/3 ul. Grajewska				
5.	Nr 1263/1 ul. Norwida	budowa ul. Norwida	17.02.2005 r. Rep. A Nr 1382/2005	Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie	27.10.2000 r. (prawo wieczystego użytk. do 27.10.2099 r. – Urząd nabył to prawo w zamian za zaległości podatkowe PKP S.A.)
6.	Nr 1263/18 ul. Norwida				
7.	Nr 1263/19 ul. Norwida				
8.	Nr 1357/4 ul. Orzeszkowej	przebudowa układu komunikacji wewn. wraz z miejscami parking. w kwartale ulic: Małeckich, Mickiewicza i Orzeszkowej	21.12.2005 r. Rep. A Nr 13014/2005		05.12.1999 r. (prawo wieczystego użytk. do 05.12.2089 r. - Urząd nabył to prawo w zamian za zaległości podatkowe PKP S.A.)

6.2.1. Przy nabywaniu przez Urząd ww. działek, nie miało miejsce zjawisko nabywania terenów prywatnych, przewidzianych pod lokalizację dróg, przez ww. osoby fizyczne lub prawne w celu ich odsprzedaży Urzędowi za wyższą cenę.

6.2.2. Z zapisów zawartych w aktach notarialnych wynika m.in., że ww. nieruchomości nie były obciążone prawami, roszczeniami, ciężarami ani ograniczeniami na rzecz Skarbu Państwa i innych osób trzecich.

[Dowód: akta kontroli str. 186].

6.3. Dane dotyczące sporządzenia wyceny działek nabytych przez Urząd w latach 2003– 2006 (I półrocze) pod drogi na terenie miasta Elk zawiera w poniższe zestawienie.

Lp.	Numer działki i jej lokalizacja w Elk	Zapłacona przez Urząd wartość (w zł) działki wg aktu notarialnego	Wartość rynkowa działki wg operatu szacunkowego	Różnica kol. 3 - kol. 4	Zapłacony przez Urząd koszt wyceny data zapłaty	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	Nr 1202/2 ul. Kolonia, strefa peryferyjna miasta *	10.000	nie sporządzono ¹⁾	-	-	
2.	Nr 2074/1 ul. Suwalska, strefa peryferyjna	5.000	nie sporządzono ²⁾	-	-	
3.	Nr 3639/1 ul. Grajewska strefa pośrednia	51.840 ³⁾ (=7.520 +44.320)	23.380	28.460	135,40 29.12.2004 r.	operat szacunk. z dnia 17.12.2004 r. spor. przez rzecz. majątk. Małgorzatę Dąbrowską (upr. Nr 3486)
4.	Nr 3639/3 ul. Grajewska, strefa pośrednia					
5.	Nr 1263/1 ul. Norwida strefa pośrednia	166.042 (=2.562 +67.100 +96.380)	166.042	-	koszt sporządzenia operatu szacunk. pokryły PKP S.A.	operat szacunk. z 27.09.2004 r. spor. przez rzecz. majątk. Pawła Moskwę (upr. Nr 3489)
6.	Nr 1263/18 ul. Norwida, strefa pośrednia					
7.	Nr 1263/19 ul. Norwida, strefa pośrednia					
8.	Nr 1357/4 ul. Orzeszkowej, strefa śródmiejska	63.928	63.928	-		operat szacunk. z 29.03.2005 r. spor. przez rzecz. majątk. Pawła Moskwę (upr. Nr 3489)
	Razem	296.810			x	

* strefy miasta - wg zarządzenia Nr 937/05 Prezydenta Miasta Elk z dnia 7 września 2005 r. w sprawie podziału miasta Elk na strefy.

Przeprowadzone przez Urząd postępowania ustalające ceny nabytych działek oraz kształtowanie się cen nieruchomości niezabudowanych położonych w tych samych strefach miasta - według otrzymanej w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK informacji z Urzędu Skarbowego w Elk z dnia 7 grudnia 2006 r., przedstawiają się następująco:

- Działka Nr 1202/2 o powierzchni 400 m², ul. Kolonia (strefa peryferyjna miasta) nabyta od Huberta Jagłowskiego 21 lutego 2003 r. za cenę 10.000 zł, tj. 25 zł/m².

Wartość nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie została przez Urząd określona.

W protokole z dnia 3 grudnia 2002 r. z przeprowadzonych wstępnych rokowań przez pracowników Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami ze sprzedającym oraz w protokole rokowań z dnia 21 lutego 2003 r. strony (były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski i sprzedający) uzgodniły cenę 10.000 zł, tj. 25 zł/m².

Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 27/02 z dnia 23 grudnia 2002 r. zarządził nabyć ww. działkę za kwotę 10.000 zł.

Ceny działek podane przez Urząd Skarbowy dla strefy peryferyjnej (do wykorzystania w postępowaniu podatkowym dotyczącym spadków, darowizn i podatku od czynności

cywilnoprawnych):

od 1 stycznia 2002 r. do odwołania: 10 – 20 zł/m²
od 13 lutego 2004 r. do odwołania: 35 – 80 zł/m²

[Dowód: akta kontroli str.127-129, 134-135 i 187-202].

- Działka Nr 2074/1 o powierzchni 60 m², ul. Suwalska (strefa peryferyjna) nabyta od Danuty Majewskiej i Kazimierza Walencieja 17 stycznia 2006 r. za cenę 5.000 zł, tj. 83,33 zł/m² (wartość przyjęta przez Urząd Skarbowy).
Wartość nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie została przez Urząd określona.

W protokole z dnia 29 września 2002 r. z przeprowadzonych wstępnych rokowań przez byłego Prezydenta Miasta Zdzisława Fadrowskiego i byłego Wiceprezydenta Romualda Różyckiego ze sprzedającymi tj. Danutą Majewską i Wiesławem Walenciejem oraz w protokołach rokowań (podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch) z dnia 24 maja 2005 r. z Kazimierzem Walenciejem (spadkobiercy po zmarłym 13 stycznia 2004 r. bracie Wiesławie) i z dnia 9 grudnia 2005 r. z Danutą Majewską, strony uzgodniły łączną cenę 5.000 zł/m², tj. 83,33 zł/m².

Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 1003/2005 z dnia 25 listopada 2005 r. zarządził nabyć prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości za kwotę 5.000 zł.

Ceny nieruchomości podane przez Urząd Skarbowy (strefa peryferyjna):

od 1 stycznia 2002 r. do odwołania: 10 – 20 zł/m²
od 13 lutego 2004 r. do odwołania: 35 – 80 zł/m²

[Dowód: akta kontroli str. 127-129, 173-177 i 187-202].

- Działki Nr 3639/1 i Nr 3639/3 o powierzchniach odpowiednio 94 m² i 554 m² (łączna powierzchnia 648 m²), ul. Grajewska (strefa pośrednia) nabyte od Ireny Guzewicz, Bogumiły Predko i Waldemara Guzewicza 20 stycznia 2005 r. za cenę 51.840 zł, tj. 80 zł/m² (wartość przyjęta przez Urząd Skarbowy).

Wartość rynkowa nieruchomości określona w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Małgorzatę Dąbrowską (upr. Nr 3486) określona 17 grudnia 2004 r. wynosiła 23.380 zł, tj. 36,08 zł/m².

W protokole z dnia 21 grudnia 2004 r. z przeprowadzonych negocjacji przez pracowników Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami ze sprzedającymi oraz w protokole rokowań z dnia 20 stycznia 2005 r. strony (Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch i sprzedający) uzgodniły cenę 51.840 zł, tj. 80 zł/m².

Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 684/2004 z dnia 24 grudnia 2004 r. zarządził nabyć ww. działki za kwotę 51.840 zł.

Ceny działek podane przez Urząd Skarbowy dla strefy pośredniej:

od 13 lutego 2004 r. do odwołania: 35 – 80 zł/m²

[Dowód: akta kontroli str.127-129, 143-144, 147, 187-203].

- Działki Nr 1263/1, Nr 1263/18 i 1263/19 o powierzchniach odpowiednio: 54 m², 1.866 m² i 3.955 m² (łączna powierzchnia 5.875 m²), ul. Norwida (strefa pośrednia) nabyte w dniu 17 lutego 2005 r. od Spółki „Polskie Koleje Państwowe” S.A. w Warszawie w zamian za zaległości podatkowe z tytułu należnego podatku od nieruchomości, stanowiącego dochód budżetu Gminy Miasto Elk za cenę 166.042 zł, tj. 28,26 zł/m². Wartość prawa użytkowania wieczystego ww. działek określona w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła Moskwę (upr. Nr 3489) określona 27 września 2004 r. wynosiła netto 136.100 zł, brutto - 166.042 zł, tj. 28,26 zł/m².



Protokołem rokowań z dnia 18 stycznia podpisanym przez Zastępcę Prezydenta Miasta Krzysztofa Wilocha i przedstawicieli PKP S.A. uzgodniono przeniesienie prawa użytkowania wieczystego ww. działek wartości netto 136.100 zł (brutto 166.042 zł) na rzecz Gminy Miasto Ełk.

Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 687/2004 z dnia 27 grudnia 2004 r. zarządził, nabyć prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługujące PKP S.A. i w przypadku zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wydać decyzję stwierdzającą wygaśnięcie zobowiązania podatkowego w kwocie 166.042 zł. Decyzja w tej sprawie (Fn Nr 3110/II/3/8/05) Prezydenta Miasta Ełku została wydana 15 marca 2005 r.

Ceny działek podane przez Urząd Skarbowy dla strefy pośredniej:
od 13 lutego 2004 r. do odwołania: 35 – 80 zł/m²

[Dowód: akta kontroli str. 127-129, 155, 187-202 i 204-206].

- Działka Nr 1357/4 o powierzchni 722 m², ul. Orzeszkowej (strefa śródmiejska) nabyta w dniu 21 grudnia 2005 r. od Spółki „Polskie Koleje Państwowe” S.A. w Warszawie w zamian za zaległości podatkowe z tytułu należnego podatku od nieruchomości, stanowiącego dochód budżetu Gminy Miasto Ełk za cenę 63.928 zł, tj. 88,54 zł/m². Wartość prawa użytkowania wieczystego ww. działki określona w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego ww. Pawła Moskwę określona 29 marca 2005 r. wynosiła netto 52.400 zł, brutto – 63.928 zł, tj. 88,54 zł/m². „Ugodą” podpisaną przez byłego Prezydenta Miasta Janusza Nowakowskiego z przedstawicielami PKP S.A. w dniu 22 września 2005 r. uzgodniono przeniesienie prawa użytkowania wieczystego ww. działki wartości brutto 63.928 zł na rzecz Gminy Miasto Ełk.

Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 914/2005 z dnia 4 sierpnia 2005 r. zarządził nabyć prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługujące PKP S.A. i w przypadku zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wydać decyzję stwierdzającą wygaśnięcie zobowiązania podatkowego PKP S.A. wobec Gminy Miasto Ełk.

Decyzja w tej sprawie (Fn Nr 3110/II/3/16/05) Prezydenta Miasta Ełku została wydana 30 grudnia 2005 r.

Ceny działek podane przez Urząd Skarbowy dla strefy śródmiejskiej:
od 13 lutego 2004 r. do odwołania: 70 – 150 zł/m²

[Dowód: akta kontroli str. 127-129, 165, 187-202 i 207-209].

W złożonym wyjaśnieniu w sprawie przyczyn:

- nie sporządzenia przez Urząd operatów szacunkowych dla działek Nr 1202/2 i Nr 2074/1 oraz podstawy przyjęcia ich cen, odpowiednio: 25 zł/m² i 83,33 zł/m²,
- nabycia działki Nr 2074/1 przy ul. Suwalska aktem notarialnym z dnia 17 stycznia 2006 r., tj. po zakończeniu realizacji inwestycji, dla której została nabyta ta działka (przebudowa ul. Suwalskiej została zakończona 15 listopada 2004 r., protokół odbioru z dnia 30 grudnia 2004 r.),

były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski, z upoważnienia którego dokument ten podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch podał, że:

Pozyskanie działek Nr 1202/2 i Nr 2074/1 odbyło się na podstawie uchwały Rady Miasta Ełku udzielającej pełnomocnictwa Prezydentowi Miasta m.in. do nabywania nieruchomości. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości nie nakłada obowiązku sporządzania operatu szacunkowego do celów nabycia nieruchomości. Stosowany przez analogię art. 98.3 w/w ustawy zakłada, że wynagrodzenie za przejmowaną z mocy prawa

działkę pod drogę publiczną ustala się w wysokości uzgodnionej między właścicielem, a właściwym organem. Dopiero jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie odszkodowanie ustala się według zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości tj. po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego (art. 130.2).

W obu omawianych przypadkach ceny nabycia zostały ustalone w formie uzgodnień w oparciu o propozycje właścicieli nieruchomości, zaakceptowane przez Prezydenta Miasta.

Dotyczy działki Nr 1202/2:

Zaproszenia do rozmów z właścicielem działki Nr 1202/2 wystosowano dwukrotnie, we wrześniu i listopadzie 2002 r., a przeprowadzono je ostatecznie w dniu 3 grudnia 2002 r. przy zachowaniu formy pisemnej. Złożona przez właściciela nieruchomości propozycja zbycia gruntów za cenę 10.000 zł (tj. 25zł/m²) została przyjęta na posiedzeniu w dniu 23 grudnia 2002 r. Zawarcie umowy zakończyłoby proces nabycia gruntów na II etapie obwodnicy. Protokół rokowań strony spisały w dniu 1 lutego 2003 r., a akt notarialny zawarto w dniu 21 lutego 2003 r.

Zaproponowana cena nabycia przez Miasto Ełk przedmiotowej nieruchomości odpowiadała cenom nieruchomości inwestycyjnych położonych na peryferiach miasta. Dla przykładu Miasto Ełk zbyło działkę na cele inwestycyjne położoną przy pierwszym etapie obwodnicy, oznaczoną Nr 2782/14 o pow. 3686 m² za cenę 94.800zł (tj. 25,72 zł/m²). Zaakceptowana cena nabycia znalazła swoje potwierdzenie w późniejszym operacie szacunkowym określającym hipotetyczne ceny gruntów w projektowanym pasie drogowy III i IV etapu obwodnicy, gdzie wartość małych działek inwestycyjnych ustalano głównie na 22,34 zł/m².

Dotyczy działki Nr 2074/1:

Do rozmów z właścicielami działki Nr 2074/1 doszło w dniu 29 września 2002 r. na zaproszenie Wydziału AGG wystosowane w sierpniu 2002 r. Spotkanie udokumentowano spisaniem wstępnego protokołu rokowań, w którym Zarząd Miasta Ełk, zaakceptował nabycie gruntu za kwotę 5.000 zł.

W trakcie czynności podziału geodezyjnego zainwentaryzowano szambo, którego istnienie do czasu wyjaśnienia ewentualnej kolizji z inwestycją drogową, spowodowało wstrzymanie procedury nabycia nieruchomości. Ostatecznie ustalono, że przebudowa ulicy Suwalskiej nie wpłynie na konieczność jego przeniesienia na działkę pozostającą w dotychczasowym władaniu strony zbywającej. Do dalszych negocjacji powrócono w związku z pismem z dnia 20 grudnia 2004 r. następcy prawnego (w drodze spadku) dotychczasowego właściciela nieruchomości. Ostatecznie spisano dwa protokoły rokowań z dnia 24 maja 2005 r. i 09 grudnia 2005 r., z każdym ze współużytkowników wieczystych osobno. Zarządzenie o nabyciu nieruchomości za cenę niezmienną, uzgodnioną we wstępnych rokowaniach z 2002 r., zostało wydane w dniu 25 listopada 2005 r., a akt notarialny strony zawarły w dniu 17 stycznia 2006 r.

Należy również podkreślić, że przedmiotowa działka miała bardzo małą powierzchnię, a z analizy rynku nieruchomości wynika zależność wzrostu ceny jednostkowej od spadku wielkości działki. Cena ustalona we wstępnych rokowaniach nie odbiegała w znaczący sposób od cen uzyskiwanych za działki przeznaczone na cele budowlane na osiedlach mieszkaniowych. Z uwagi, iż na Os. Zatorze nie dochodziło w tamtym czasie do transakcji sprzedaży, analizowano ceny z terenów sąsiednich. Na Os. Kajki np. działka oznaczona Nr 1366/16 o pow. 514 m² została sprzedana w kwietniu 2002 r. za cenę 39.000 zł (75,87 zł/m²), przy ul. Wawelskiej mała działka oznaczona Nr 1313/21 o pow. 156 m² została sprzedana w marcu 2002 r. za cenę 17.350 zł (111,22 zł/m²), zaś działki Nr 313/18-20 o łącznej pow. 399 m² sprzedane zostały w październiku 2002 r. za cenę 35.500 zł, (tj. 88,97zł/m²).

Nabycie działki Nr 2074/1 pozwoliło na uregulowanie stanu władania w pasie drogowym ul. Suwalskiej, gdyż zgoda na zajęcie terenu wyrażona na spotkaniu w sierpniu 2002 r. przez użytkownika wieczystego działki, pozwoliła jedynie na dopełnienie formalności przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.

Pragnę podkreślić, że z analizy ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż ustawodawca sprawę ceny nabycia pozostawił bez wyraźnych regulacji. I tak: gdy przy zbywaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej w art. 67 ust 3 występuje wyraźny próg w określeniu „cena nie niższa niż jej wartość”, to we wspomnianym art. 130 ust. 2 wysokość odszkodowania ustala się „po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy”. Nie ma tutaj określenia „na podstawie opinii”, co oznacza, że pozostawiono nabywcy swobodę kształtowania ceny w granicach rozsądku, przy zachowaniu zasad prawidłowej gospodarki.

[Dowód: akta kontroli str. 210-212].

W złożonym wyjaśnieniu w sprawie przyczyn nabycia działek Nr 3639/1 i Nr 3639/3 za cenę przewyższającą ich wartość określoną w sporządzonym operacie szacunkowym, były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski podał, że:

Wykupy pod pas drogowy ulicy Grajewskiej odbyły się głównie w 1998 r. ze środków Skarbu Państwa i zostały poprzedzone negocjacjami prowadzonymi przez pracowników byłego Urzędu Rejonowego w Elku. W sprawach, gdy właściciele gruntów nie wyrażali woli zawarcia umowy sprzedaży, w załatwieniu spraw angażował się Zarząd Miasta Elk na podstawie podpisanego porozumienia z dnia 21 sierpnia 1998 r. z Kierownikiem Urzędu Rejonowego, oferując nieruchomości zamienne z gminnego zasobu nieruchomości.

Sprawa konieczności wykupu nieruchomości od Pani Guzewicz powróciła dopiero przed rozpoczęciem prac związanych z rozbudową ul. Grajewskiej i dysponowania zgodą właścicieli na zajęcie gruntu na cele inwestycyjne.

Potrzebę przeprowadzenia procedury nabycia nieruchomości zgłosili pod koniec 2004 r. przedstawiciele Zespołu Inwestycji przy Urzędzie Miasta w Elku. Pismem z dnia 15 listopada 2004 r. zaproszono Państwa Guzewicz na rozmowy mające na celu ustalenie zakresu żądań w sprawie pozyskania gruntów pod rozbudowę pasa drogowego. Na pierwszym spotkaniu, którego termin właściciele gruntów zaproponowali telefonicznie ustalono, że dalsze rozmowy będą kontynuowane po określeniu wartości przedmiotowych gruntów. Z uwagi, iż strony nie sprecyzowały w jednoznaczny sposób swoich oczekiwań, nie dokumentowano wyników spotkania w formie pisemnej.

Operat szacunkowy sporządzony w dniu 17 grudnia 2004 r. przedstawiony Państwu Guzewicz na kolejnym spotkaniu w dniu 21 grudnia 2004 r. określający wartość nieruchomości na kwotę 23.380 zł (tj. 36,08 zł/m²). został sporządzony w oparciu o ceny nieruchomości uzyskiwane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy (lata 2002-2004) głównie z obszarów nieurbanizowanych wykorzystywanych na cele rolne osiągające niskie ceny jednostkowe. osiedle Jeziorna z uwagi, iż jest obszarem o największej dynamice rozwoju osiąga wysokie ceny nieruchomości budowlanych. Dla przykładu dotychczas zanotowane transakcje sprzedaży gruntów budowlanych na os. Jeziorna z podobnego przedziału czasowego (lata 2002-2004) osiągały ceny:

- działka Nr 3864 o pow. 638m² cena 48.000 zł, działka Nr 3865 o pow. 800 m² cena 60.000 zł, obie transakcje z marca 2003 r. pod zabudowę jednorodziną (średnia cena jednostkowa 75,12 zł/m²),
- działka Nr 3780/7 o pow. 5377m² cena 380.000 zł, działka Nr 3780/8 o pow. 4582 m² cena 372.000 zł, obie transakcje z sierpnia i września 2002 r. pod zabudowę wielorodziną (średnia cena jednostkowa 75,93zł/m²).

Argument wysokich cen za grunty m.in. sprzedawane w ofercie publicznej przez Miasto Elk podnieśli Państwo Guzewicz, oczekując odszkodowania odpowiadającego rzeczywistej

szkodzie tj. ceny jak za tereny budowlane o funkcji mieszkaniowej, obowiązującej na ich nieruchomości przed zmianą planu miejscowego Os. Jeziorna. Ostatecznie właściciele zaproponowali kwotę 51.840.zł (tj. 80 zł/m²).

Pilna konieczność pozyskania gruntów, która nadawała jej cechy sprzedaży wymuszonej, nie pozwalała na prowadzenie długich negocjacji. Nie przyjęcie oferty Państwa Guzewicz i skierowanie sprawy do Starosty Elckiego celem przeprowadzenia procedury wywłaszczenia na cel publiczny spowodowałoby znaczne opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na budowę, sięgające nawet do 2 lat na podstawie rozeznania w innych miastach i gminach. Efektem opóźnień byłaby niemożność skonsumowania środków pomocowych w kwocie 2.550.000 EURO przeznaczonych na finansowanie rozbudowy ul. Grajewskiej przy ogólnej kwocie kontraktu 3.701.000 EURO. Ostatecznie Wydział AGG zaproponował w dniu 24 grudnia 2004 r., by przyjąć propozycję Państwa Guzewicz, spisać protokół rokowań i nabyć ze środków Zespołu Inwestycji przedmiotową nieruchomość za cenę wyższą o 28.460 zł niż określona w operacie szacunkowym. Akt notarialny strony zawarły w dniu 20 stycznia 2005 r. zaś pozwolenie na budowę obejmujące przejętą nieruchomość zostało wydane w dniu 28 lutego 2005 r.

[Dowód: akta kontroli str. 145 i 213-216].

6.4. W dniu 13 grudnia 2006 r. kontroler NIK dokonał oględzin lokalizacji 4 działek, tj. 50% zakupionych przez Urząd w okresie 2003 r.- I półrocze 2006 r. pod budowę dróg. Były nimi działki o Nr 1202/2, Nr 2074/1, Nr 3639/1 i Nr 3639/3 nabyte pod zrealizowane inwestycje drogowe, tj. I i II oraz V etap budowy obwodnicy Ełku.

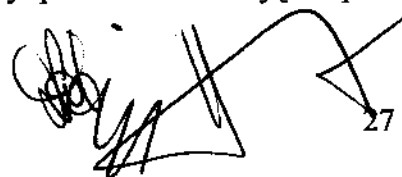
Stan faktyczny położenia ww. działek skonfrontowany w trakcie oględzin z posiadaną przez Urząd dokumentacją techniczną, tj. drogowymi projektami budowlanymi i wykonawczymi dla ww. inwestycji nie wykazał różnic. Nieruchomości te zlokalizowane były w pasach drogowych wybudowanych dróg, a wielkość zakupionych działek była zgodna z potrzebami tych inwestycji drogowych. I tak:

- działka o Nr 1202/2 (400 m²) nabyta od Huberta Jagłowskiego, położona była w pasie drogowym po jego prawej stronie na II odcinku obwodnicy miasta Ełku od km 1+725 do km 1+812 łączącym skrzyżowanie ulicy Suwalskiej z ulicą Przemysłową do ulicy Kolonia (I i II etap budowy obwodnicy Ełku),
- działka o Nr 2074/1 (60 m²) nabyta od współwłaścicieli, tj. Kazimierza Walencjeja i Danuty Majewskiej, położona była w pasie drogowym po jego prawej stronie na odcinku obwodnicy miasta Ełku od km 0+395 do km 0+412 w ulicy Suwalskiej, w miejscu – zjazd z tej ulicy do tartaku (I i II etap budowy obwodnicy),
- działki o Nr 3639/1 (94 m²) oraz o Nr 3639/3 (554 m²) nabyte od współwłaścicieli, tj. Ireny Guzewicz, Bogumiły Predko i Waldemara Guzewicza, położone były w pasie drogowym po jego lewej stronie na odcinku obwodnicy miasta Ełku od km 0+742 do km 0+772 na drugiej jezdni ulicy Grajewskiej leżącej w ciągu drogi krajowej Nr 65 (V etap budowy obwodnicy).

[Dowód: akta kontroli str. 217-223].

7. Przeszkody prawne utrudniające sprawne pozyskiwanie nieruchomości pod drogi publiczne na drodze nabycia lub uwłaszczenia.

W złożonym wyjaśnieniu były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski, (z upoważnienia którego dokument ten podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch) podał, że w okresie 2003 – 2006 nie napotkano na przeszkody prawne utrudniające sprawne



pozyskiwanie nieruchomości gruntowych pod drogi publiczne, na drodze nabycia lub uwłaszczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 118-119].

8. Przestrzeganie obowiązujących zasad, form i trybu udzielania zamówień publicznych, określonych w ustawie o zamówieniach publicznych przy zleceniu czynności związanych z nabyciem gruntów, w tym dotyczących sporządzenia map i podziału nieruchomości albo ich wyceny.

Wydatki poniesione w związku z nabyciem przez Urząd w okresie 2003 r.-2006 r. (I półrocze) nieruchomości gruntowych pod drogi wyniosły ogółem 317.607,22 zł, w tym:

- 296.811,00 zł (93,45% ogółu wydatków) stanowiło nabycie 8 działek notarialnymi umowami,
- 11.054,00 zł (3,48%) stanowiły koszty sporządzenia aktów notarialnych oraz opłaty sądowe,
- 9.342,82 zł (2,94%) stanowiły koszty geodezyjne podziału działek, z tego:
 - 6.460,06 zł Urząd zapłacił 12 grudnia 2002 r. za podział, którym objęto oprócz działki Nr 1202/2, 7 innych nieruchomości gruntowych,
 - 2.202,75 zł Urząd zapłacił w dniach: 12 lutego 2004 r. - 1.462,50 zł i 30 kwietnia 2004 r. - 740,25 zł za podział działek Nr 1263/1, Nr 1263/18 i 12363/19. Podziału dokonał Tadeusz Sowiński prowadzący działalność Usługi *Geodezyjno-Kartograficzne Geodeta Uprawniony w Elku, na podstawie umowy Nr 1G/2003 zawartej przez Urząd w dniu 7 kwietnia 2003 r. na okres do 31 grudnia 2003 r. o obsługę geodezyjną zadań Gminy Miasta Elk w 2003 r. w zakresie wykonywania podziałów nieruchomości i wykonywania wznowienia znaków geodezyjnych, o łącznej wartości nie przekraczającej równowartości 30.000 euro, tj. kwoty 128.439 zł. Tadeusz Sowiński został wybrany w dniu 25 marca 2003 r. na podstawie przeprowadzonego przez Urząd przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami obowiązującej wówczas ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych. Z dokumentacji przetargowej wynika m.in., że zgodnie z przyjętym kryterium, tj. cena oferowana 100%, spośród 3 ofert, Komisja Przetargowa wybrała najkorzystniejszą ofertę Tadeusza Sowińskiego. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej zatwierdził były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski.
 - 680,01 zł. Urząd zapłacił za podział działki 2074/1 w dniu 12 grudnia 2002 r.,
 - koszt podziału geodezyjnego działki Nr 1357/4 pokryły PKP S.A.
 - wydzielenie działek Nr 3639/1 i Nr 3639/3 miało miejsce podczas podziałów przeprowadzonych w 1991 r. i w 1998 r., w wyniku których wydzielane były działki pod przebudowę ul. Grajewskiej; kosztu tego nie dało się wydzielić dla tych dwóch działek i nie uwzględniono go w ogólnej kwocie,
- 264,00 zł (0,08%) stanowiły koszty sporządzenia wypisów i wyrysów z operatów ewidencyjnych,
- 135,40 zł (0,04%) Urząd zapłacił w dniu 29 grudnia 2004 r. za sporządzenie operatu szacunkowego działek Nr 3639/1 i Nr 3639/3. Wycenę tą opracowała M.D. WYCENA Małgorzata Dąbrowska z Elku, na podstawie zawartej przez Urząd umowy Nr AGG -341/13/2003 z dnia 2 stycznia 2004 r. na okres do 31 grudnia 2004 r. o wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości gruntowych niezabudowanych w przewidywanej ilości około 100 nieruchomości, na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Elk. Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy określono w zależności od rodzaju wyceny w stawkach 140,30 zł i 36,60 zł.

Małgorzata Dąbrowska została wybrana w dniu 8 grudnia 2003 r. na podstawie

przeprowadzonego przez Urząd przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami obowiązującej wówczas ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych. Z dokumentacji przetargowej wynika m.in., że zgodnie z przyjętym kryterium, tj. cena oferowana 100%, spośród 6 ofert, Komisja Przetargowa wybrała najkorzystniejszą ofertę Małgorzaty Dąbrowskiej. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej zatwierdził były Prezydent Miasta Janusz Nowakowski.

W przypadku działek Nr 1202/2 i Nr 2074/1 Urząd nie zlecił sporządzenia operatów szacunkowych.

Natomiast dla czterech działek, tj.: Nr 1263/1, Nr 1263/18, Nr 1263/19 i Nr 1357/4 koszty operatów szacunkowych pokryły PKP S.A.

[Dowód: akta kontroli str. 224-249].

9. Wykorzystanie dotacji z budżetu państwa na nabycie nieruchomości gruntowych w powiązaniu z przebiegiem realizacji inwestycji oraz stopnia jej zaawansowania rzeczowego i finansowego.

W okresie 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) Urząd nie otrzymał dotacji celowych z budżetu państwa jak i z innych źródeł na wykupy gruntów pod budowę lub przebudowę dróg. Poniesione w ww. okresie wydatki na nabycie (pozyskanie) nieruchomości gruntowych pod drogi zostały sfinansowane z budżetu Miasta (ze środków własnych).

[Dowód: akta kontroli str. 250].

10. Przeprowadzone kontrole problematyki związanej z nabywaniem gruntów pod budowę i modernizację dróg (wraz z przygotowaniem zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) przez komórki kontroli wewnętrznej i audytu.

10.1. Dorota A. Żytniec - inspektor ds. kontroli i skarg w Wydziale Organizacyjnym Urzędu, (zatrudniona na tym stanowisku od dnia 1 października 1999 r.) w złożonym wyjaśnieniu podała, że w okresie 2003 r. – 2006 r. (I półrocze) komórka ds. kontroli i skarg tego Wydziału nie przeprowadzała kontroli ukierunkowanej na nabywanie gruntów pod budowę i modernizację dróg. Niemniej, w protokole z kontroli wewnętrznej przeprowadzonej w Referacie Gospodarki Gruntami Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Urzędu, którą przeprowadziła 6 i 7 czerwca 2003 r. (protokół Nr OR.0913/13/2003) zbadała m.in. terminowość i poprawność realizacji zarządzenia Nr 27/02 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie nabycia nieruchomości (działki Nr 1202/2 od Huberta Jagłowskiego) do zasobów Gminy Miasta Ełku na cel publiczny, związany z budową obwodnicy miasta Ełku. Kontrola w zakresie terminowości i poprawności realizacji ww. zarządzenia Nr 27/02 nieprawidłowości nie wykazała.

W dalszej treści wyjaśnienia Dorota A. Żytniec podała, że problematykę dotyczącą nabywania gruntów pod budowę i modernizację dróg (wraz z przygotowaniem zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zamierza wprowadzić do planu kontroli wewnętrznej na 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. 3 i 251-258].

10.2. W złożonym wyjaśnieniu, Jarosław Wołynko - Audytor Wewnętrzny Urzędu (zatrudniony na tym stanowisku od 1 marca 2005 r.) podał, że zadania audytowe w oparciu o plan audytu wewnętrznego dla Urzędu Miasta Ełku prowadzone są od II kwartału 2005 r. i w okresie tym problematyka związana z nabywaniem gruntów pod budowę i modernizację dróg (wraz z przygotowaniem zmian własnościowych dla tych gruntów i zmian ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego)

nie była ich przedmiotem. Plan zadań w obrębie audytu wewnętrznego dla Urzędu Miasta Elku na rok 2005 i 2006 nie obejmował ww. problematyki, albowiem kolejność realizowania zadań audytowych zidentyfikowanych dla danej jednostki odbywa się w oparciu o wyniki analizy ryzyka przeprowadzonej dla poszczególnych zadań na dany rok. Zadanie audytowe, które poruszałoby ww. problematykę zostało wstępnie zaplanowane do przeprowadzenia w 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 3 i 259-260].

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontrolerzy informują Pana Prezydenta Miasta Tomasza Andrukiewicza 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 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 kontrolerami (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli zewnętrznych Urzędu pod poz. 8/2006 r.

Elk, dnia 22 grudnia 2006 r.

**PREZYDENT
MIASTA ELKU**
PREZYDENT MIASTA
Tomasz Andrukiewicz

Elk, dnia 22 grudnia 2006 r.

Główny specjalista
kontroli państwowej
z Delegatury NIK w Olsztynie

Henryk Szatkowski

Starszy inspektor
kontroli państwowej
z Delegatury NIK w Olsztynie

Adam Dobrosielski

W dniu 22 grudnia 2006 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Prezydentowi Miasta Panu Tomaszowi Andrukiewiczowi.

[podpis kontrolerów]

[Dowód: akta kontroli str. 263].