

21/10/2005

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Głogowskiego 3/5 (kod 27-400)
Ostrowiec Świętokrzyski, numer statystyczny:

291009834

zwanego dalej „Urzędem” lub „Gminą”.

Prezydentem Miasta od dnia 3 listopada 1998 r. jest Jan Szostak.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2]

Kontrolę przeprowadził kontroler z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach - Zbigniew Majewski – specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 045513 z dnia 5 kwietnia 2005 r., w okresie od 6 kwietnia 2005 r. do 22 czerwca 2005 r., z przerwą w dniach: 19 kwietnia, 16 maja, 23 maja, i 14 czerwca 2005 r.

[Dowód: akta kontroli str. 3]

Przedmiotem kontroli była realizacja przez Gminę dochodów z majątku w latach 2002 – 2005 (I kwartał).

Ilekcroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- 1) **ustawa o NIK** – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 r. nr 85, poz. 937 ze zm.);
- 2) **ustawa o gospodarce nieruchomościami** – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603);
- 3) **ustawa z dnia 10 maja 1990 r.** – oznacza to ustawę z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 ze zm.);
- 4) **ustawa o finansach publicznych** – oznacza to ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. z 2003 r. nr 15, poz. 148 ze zm.);

1. EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.

Zgodnie z § 18 ust. 1, zarządzenia nr I/469/2004 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 sierpnia 2004 r., w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, prowadzenie ewidencji gruntów stanowiących własność Gminy, oraz ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, należy do zadań Wydziału Mienia Komunalnego.

W skład Wydziału Mienia Komunalnego wchodzi Referaty: Gospodarki Nieruchomościami, Nadzoru nad Mieniem Komunalnym oraz Geodezji i Komunalizacji.



W uprzednio obowiązującym Regulaminie Organizacyjnym Urzędu, wprowadzonym zarządzeniem nr I/5/2003 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 15 stycznia 2003 r. (§ 17), zadania z zakresu prowadzenia ewidencji gruntów, stanowiących własność Gminy oraz ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, należały również do zadań Wydziału Mienia Komunalnego.

Do zadań Referatu Gospodarki Nieruchomościami m.in. należy:

1. prowadzenie ewidencji gruntów stanowiących własność Gminy,
2. prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości,
3. opracowywanie informacji w zakresie zmian, jakie zaszły w ciągu roku w stanie mienia komunalnego,
4. przygotowanie dokumentów związanych ze sprzedażą, zamianą nieruchomości, oddawaniem w użytkowanie wieczyste,
5. prowadzenie spraw dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów,
6. prowadzenie spraw związanych z oddawaniem nieruchomości w trwały zarząd,
7. prowadzenie spraw związanych z przejmowaniem nieruchomości na majątek Gminy,
8. wykonywanie innych zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do zadań Referatu Nadzoru nad Mieniem Komunalnym m.in. należy:

1. wnioskowanie i przygotowanie projektów rozwiązań organizacyjno – prawnych w zakresie wykorzystania niezagospodarowanego mienia komunalnego,
2. prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą, dzierżawą, najmem i użyczeniem środków trwałych stanowiących własność Gminy,
3. prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem spółek gminnych.

Do zadań Referatu Geodezji i Komunalizacji m.in. należy:

1. prowadzenie spraw związanych z nabywaniem gruntów zabudowanych i niezabudowanych do gminnego zasobu nieruchomości,
2. wydawanie zaświadczeń o położeniu nieruchomości,
3. nadawanie numerów porządkowych nieruchomością,
4. prowadzenie operatów nazewnictwa ulic i placów,
5. prowadzenie postępowań w sprawach dot. wydawania decyzji zatwierdzających projekty podziału nieruchomości oraz w sprawach rozgraniczania nieruchomości,



uczestniczenie w postępowaniach administracyjnych dot. zwrotu nieruchomości stanowiących własność Gminy na rzecz poprzednich właścicieli,
przygotowywanie niezbędnej dokumentacji i wniosków do Wojewody Św. o wydanie decyzji komunalizacyjnych,
przygotowanie i organizowanie na wniosek Wydziału Strategii i Rozwoju wszelkich spraw związanych z nabyciem nieruchomości pod inwestycje, a w szczególności opracowania geodezyjne, wyszacowanie nieruchomości, umowy przedwstępne,
organizowanie i prowadzenie posiedzeń zespołu ds. negocjacji w sprawie ustalenia ceny nabycia nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 4-35]

Zgodnie z posiadanym zakresem czynności, prowadzenie ścisłej ewidencji gruntów stanowiących własność Gminy i ewidencji gminnego zasobu nieruchomości oraz bieżąca aktualizacja danych zawartych w ewidencji należy do obowiązków Dagmary Kalinko – referenta w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 36]

Ewidencja gruntów stanowiących własność Gminy oraz ewidencja gminnego zasobu nieruchomości prowadzona jest z wykorzystaniem systemu informatycznego, który został opracowany przez informatyków zatrudnionych w Urzędzie i zawiera ona następujące dane:

1. numer obrębu,
2. numer działki,
3. powierzchnia działki,
4. podgrupa rejestrowa,
5. położenie.

Działki stanowiące własność Skarbu Państwa, a będące w wieczystym użytkowaniu Gminy ujmowane są w gminnym zasobie nieruchomości z wyszczególnieniem informacji o numerze obrębu, działki, jej powierzchni i zabudowie.

[Dowód: akta kontroli str. 37-43]

Powyższy system informatyczny, przy pomocy którego prowadzona jest ewidencja gruntowych nieruchomości gminnych, nie pozwala na prezentowanie danych według stanu na dany dzień analizowanego okresu.

Kierownik Referatu ds. Komputeryzacji wyjaśnił, że: *w celu komputeryzacji kartotekowej bazy mienia komunalnego wykonano następujące prace:*



w 2001 r. zakupiono i wdrożono program EWMAPA firmy GEOBID z Katowic ułatwiający prowadzenie ww. ewidencji, w lutym 2002 r. rozpoczęto prace nad utworzeniem programu do elektronicznej ewidencji gruntów Gminy „Baza mienia”, wykorzystującego dane z EWOPISu i EWMAPy. Program ten został napisany przez Referat ds. Komputeryzacji tut. UM wg specyfikacji sporządzonej przez Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim. Pierwszą wersję programu oddano do eksploatacji w styczniu 2003 r.. Od tego czasu program jest modyfikowany w miarę zgłaszanych przez Wydział Mienia Komunalnego potrzeb.

Obecnie trwają prace nad dostosowaniem programu „Baza mienia” do zintegrowania go z innymi programami pracującymi w Urzędzie, oraz do włączenia go w przyszłości do Zintegrowanego Systemu Informatycznego na platformie bazy danych ORACLE.

Program nie umożliwia drukowania danych na określonej dacie wstecz. Funkcja ta będzie zrealizowana w późniejszym okresie.

[Dowód: akta kontroli str. 44]

Z obecnej wersji programu „Baza mienia” można uzyskać dane dotyczące wszystkich działek:

1. należących do danej grupy rejestrowej,
2. należących do danego obrębu,
3. należących do danego obrębu w danej grupie rejestrowej,
4. należących do gminnego zasobu nieruchomości,
5. wchodzących w skład majątku Gminy,
6. należących do mienia komunalnego,
7. należących do Skarbu Państwa,
8. w których współdziałają mają Gmina i osoby fizyczne,
9. znajdujących się w dowolnej formie władania, np. w użytkowaniu, użytkowaniu wieczystym, trwałym zarządzie itp.,
10. z dowolnej księgi wieczystej lub dla dowolnego dokumentu własności,
11. o powierzchni większej od np. 1 ha lub wg dowolnego innego kryterium,
12. znajdujących się w dzierżawie,
13. zabudowanych lub niezabudowanych wg aktualnego zagospodarowania,
14. wg aktualnego sposobu wykorzystania, np. siedziby UM, istniejące drogi itp.,
15. wg planowanego wykorzystania, np. pod inwestycje, do sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie itp.,



16. wg przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego,
17. w dowolnej kombinacji powyższych zestawień, np. lasy w obrębie 1.

[Dowód: akta kontroli str. 45-60]

Wydział Mienia Komunalnego prowadzi ewidencję budynków Gminy, będących w bezpośrednim jej zarządzie, w której wyszczególnia:

- liczbę porządkową,
- użytkownika,
- numer inwentarzowy,
- nazwę środka trwałego,
- adres położenia nieruchomości,
- nr działki (obręb, arkusz),
- powierzchnię użytkową w m².

[Dowód: akta kontroli str. 61-94]

Wydział Finansowy Urzędu prowadzi wykaz ilościowo – wartościowy działek stanowiących własność Gminy, ewidencję księgową majątku trwałego – konto 011 oraz kartotekę środków trwałych.

Ewidencja prowadzona jest techniką informatyczną, zmodernizowaną w 2000 r., przy wykorzystaniu programów pn. „Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, grunty” – autor Waldemar Jaszczyk oraz „System Ratusz” podsystem obsługi finansowo-księgowej – autor Ewa Ostrowska i Małgorzata Babińska.

[Dowód: akta kontroli str. 95-97]

W wykazie ilościowo – wartościowym działek stanowiących własność Gminy wyszczególniane są następujące pozycje:

- 1) liczba porządkowa,
- 2) obręb,
- 3) arkusz,
- 4) numer działki,
- 5) powierzchnia działki,
- 6) dokument na podstawie którego dokonano zapisu,
- 7) miejsce położenia działki (ulica).

W kartotece środków trwałych zawarte są następujące dane:

- 1) liczba porządkowa,
- 2) komórka organizacyjna dysponująca środkiem trwałym,
- 3) numer ewidencyjny komórki organizacyjnej,
- 4) numer inwentarzowy,



- 5) nazwa środka trwałego i data jego przyjęcia na stan,
- 6) dane dotyczące stawki amortyzacji, wysokości umorzenia dotychczasowego oraz wartości brutto i netto.

Na koncie 011 prowadzona jest ewidencja stanu oraz zwiększeń i zmniejszeń wartości początkowej własnych środków trwałych, służących działalności podstawowej Urzędu.

Zadania z zakresu księgowania dokumentów dotyczących ewidencji środków trwałych powierzono w zakresie czynności, referentowi Pawłowi Masternakowi.

[Dowód: akta kontroli str. 98-116]

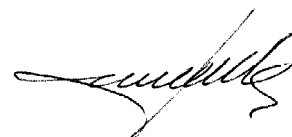
Podstawą zapisów księgowych w ww. wykazach i kartotekach, prowadzonych przez Wydział Finansowy Urzędu są dokumenty otrzymywane z Wydziału Mienia Komunalnego, tj.:

- kserokopie aktów notarialnych (sprzedaż i kupno),
- decyzje o ustanowieniu i wygaśnięciu trwałego zarządu,
- decyzje komunalizacyjne,
- decyzje wywłaszczeniowe,
- zarządzenia Prezydenta Miasta w sprawach: nieodpłatnego przyjęcia lub przekazania środków trwałych, przyjęcia na majątek środków trwałych nowoujawnionych, likwidacji środków trwałych;

oraz z Wydziałów: Gospodarki Komunalnej i Organizacyjno – Prawnego, tj. dowody OT, przyjęcia środków trwałych uzyskanych w wyniku zakupu gotowych środków trwałych lub zakończonej inwestycji.

[Dowód: akta kontroli str. 117]

W poniższym zestawieniu zawarto ustalenia dotyczące stanu powierzchni nieruchomości gruntowych i budynków oraz ich ilości w okresie objętym badaniem:



Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na:				
			1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
1.	Grunty gminne ogółem:	powierzchnia	hektar (ha)	618,04	634,30	667,02	714,65
	w tym:	liczba działek	szt.	brak danych	4 788	4 994	5 370
1.1.	a) grunty zaliczone do zasobu gminnego	powierzchnia	ha	425,43	369,69	373,53	396,27
		liczba działek	szt.	brak danych	1 741	1 888	2 031
1.2.	b) grunty przekazane w trwały zarząd	powierzchnia	ha	5,34	24,98	30,84	46,22
		liczba działek	szt.	brak danych	81	94	272
1.3.	c) grunty przekazane w użytkowanie wieczyste	powierzchnia	ha	187,27	188,78	189,66	194,51
		liczba działek	szt.	brak danych	2 908	2 945	2 999
1.4.	d) inne grunty (nie zaliczone do poz. 1.1; 1.2; 1.3.)	powierzchnia	ha	brak danych	50,85	72,99	77,65
		liczba działek	szt.	brak danych	58	67	68
2.1.	a) budynki mieszkalne	powierzchnia	m ²	72 043,05	74 088,08	73 429,05	7 574,08
		liczba	szt.	147	148	148	3
2.2.	b) budynki niemieszkalne	powierzchnia	m ²	50 759,21	43 924,15	43 080,88	26 587,94
		liczba	szt.	105	98	109	85
2.3.	c) lokale (nie ujęte w poz. 2.1 i 2.2)	powierzchnia	m ²	0	0	0	0
		liczba	szt.	0	0	0	0

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w okresie od 1 stycznia 2002 r. do 1 stycznia 2005 r. ilość gruntów gminnych ogółem uległa zwiększeniu o 96,61 ha, tj. o 13,5 %. W analogicznym okresie ilość gruntów przekazanych w trwały zarząd uległa zwiększeniu o 40,88 ha, tj. ponad ośmiokrotnie.

Odwrotna tendencja wystąpiła w gospodarowaniu budynkami, gdzie liczba budynków mieszkalnych ze 147 szt. w roku 2002 spadła do 3 szt. na początek 2005 r., a liczba budynków niemieszkalnych ze 105 spadła do 85 szt.

[Dowód: akta kontroli str. 118]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Grażyna Słowik wyjaśniła, że: *na zmianę powierzchni gruntów gminnych w latach 2002-2004 wpłynęło nabycie gruntów o ogólnej powierzchni 121,05 ha i zbycie gruntów o powierzchni 20,27 ha. Na wzrost powierzchni gruntów w tym okresie miała wpływ głównie komunalizacja i nabycie w trybie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r., w wyniku której Gmina nabyła własność gruntów o pow. 96,54 ha, zaś na zmniejszenie się ilości gruntów największy wpływ miała sprzedaż o ogólnej powierzchni 16,09 ha.*



W wyżej wymienionym okresie przy zmianie specyfikacji programu „Baza Mienia” usunięto z niego ogólną powierzchnię 3,89 ha, w związku z regulacją udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych jak również z uwagi na różnice w powierzchniach działek występujące po podziale nieruchomości.

W tym czasie nieruchomości niezabudowane i zabudowane były oddawane w trwałe zarząd, w związku z czym budynki znajdujące się na tych gruntach zostały zdjęte z ewidencji środków trwałych prowadzonej przez Urząd Miasta.

Brak danych o ilości działek wg stanu na dzień 01.01.2002 r. wynika z tego iż na koniec 2001 r. brak było programu obsługującego ewidencję mienia. Wszelkie dane z tamtego okresu pochodziły z ewidencji prowadzonej przez Starostwo Powiatowe.

[Dowód: akta kontroli str. 119]

W poniższej tabeli zawarto dane porównawcze z ewidencji gruntów Urzędu oraz uzyskane od Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim w trybie art. 29 pkt 2, lit. f ustawy o NIK:




Nr grupy rej.	Nr podgrupy rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia ogólna gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia: (hektary)							
			2002 r.		2003 r.		2004 r.		2005 r.	
			Wg SP	Wg UM	Wg SP	Wg UM	Wg SP	Wg UM	Wg SP	Wg UM
1.	2.	3.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
4	4.1	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	351	425	383	370	389	374	416	396
	4.2	Grunty gmin i związków międzygmin przekaz. w trwały zarząd gminnym jedn. organ.	18	5	17	25	18	31	19	46
	4.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy	65	0	57	51	71	73	86	78
	Razem 4.1 - 4.3	Grunty gmin i zw. międzygmin. z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	434	431	457	446	478	477	521	520
5	5.1	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	65	63	70	71	71	71	73	75
	5.2	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym gminnych osób prawnych	0	54	0	52	0	49	0	54
	5.3	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	72	70	65	66	69	69	66	65
	5.4	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	50	0	51	0	46	0	51	0
	Razem 5.1 - 5.4	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	187	187	186	189	186	190	190	195
Razem grupy rejestrowe: 4 - 5			621	618	643	634	664	667	711	715

W wyniku porównania baz danych dotyczących powierzchni nieruchomości gruntowych Gminy, wg stanów na 1 stycznia okresu objętego badaniem, będących w ewidencji Urzędu i Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim stwierdzono co następuje:

- rok 2002 – ewidencja Gminy obejmowała 618 ha, natomiast Starostwa 621 ha, tj. o 3 ha więcej;
- rok 2003 – ewidencja Gminy obejmowała 634 ha, natomiast Starostwa 643 ha, tj. o 9 ha więcej;
- rok 2004 – ewidencja Gminy obejmowała 667 ha, natomiast Starostwa 664 ha, tj. o 3 ha mniej;
- rok 2005 – ewidencja Gminy obejmowała 714 ha, natomiast Starostwa 711 ha, tj. o 3 ha mniej.

[Dowód: akta kontroli str. 572, 578 – 580 i 596]



Zastępca Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Anna Targowska w wyjaśnieniu dotyczącym ww. różnic w ewidencjach gruntów podała, że:

Wymienione bazy są bazami działającymi niezależnie od siebie. Nie mają połączenia „on line” i każda z nich obsługiwana jest przez inny podmiot. Niezależność baz powoduje, że nieznaczne rozbieżności zawsze będą występować.

Pierwotnie do Bazy Mienia z Ewidencji Starostwa Powiatowego zostały skopiowane wszystkie dane dotyczące gruntów będących własnością Gminy Ostrowiec Św. Dane z Ewidencji Starostwa Powiatowego stanowiły jedynie podstawę do utworzenia Bazy Mienia Komunalnego.

Od tego momentu Ewidencja Mienia stanowi odrębną bazę obsługiwaną tylko przez Nasz Wydział. Nieznaczne niezgodności w powierzchniach wynikają z tego iż:

- *jest różny czas wprowadzania danych – WMK czyni to niezwłocznie po otrzymaniu dokumentów źródłowych. Mogą występować przypadki, że w stanie gruntów Ewidencji Mienia został uwzględniony faktyczny obrót gruntami w związku z posiadaniem ostatecznych decyzji komunalizacyjnych, bądź zawarciem aktów notarialnych, natomiast stan ten nie będzie jeszcze ujawniony w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów w związku z czasem, jaki upływa pomiędzy sporządzeniem aktu nabycia – zbycia nieruchomości, doręczeniem organowi prowadzącemu ewidencję, a faktyczną datą wprowadzenia zmian,*
- *w gr.4.2 według stanu na dzień 01.01.2002r. znalazły się wyłącznie grunty, w stosunku, do których Wydział posiadał decyzje o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd. W pozostałych latach w grupie tej ujęto również grunty, które faktycznie znajdowały się w zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych. Powierzchnia według stanu na 01.01.2005r. obejmuje powierzchnie wynikające z udziałów w nieruchomościach pod budynkami wielomieszkaniowymi, które zostały oddane w trwały zarząd Zakładowi Usług Miejskich,*
- *gr.5.2 obejmuje działki oddane w wieczyste użytkowanie wszystkim osobom prawnym, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych,*
- *grupy rejestrowe od 5.1 do 5.3 w pełni wyczerpują wszystkie działki oddane w wieczyste użytkowanie, dlatego gr.5.4 jest zbiorem pustym w Bazie Mienia, gdyż nie posiadamy gruntów, które można by do niej zaliczyć. Wykazany przez Starostwo Powiatowe stan gruntów w gr.5.4 jest zbliżony do stanu wykazanego w naszej Bazie w gr.5.2,*
- *różnice w stanie gruntów w poszczególnych grupach mogą również wynikać z faktu, że w Ewidencji Mienia w przypadku powierzchni działek, które są przyporządkowane do więcej niż jednej grupy rejestrowej wykazywana jest powierzchnia wynikająca z udziału przypadającego na te grupy. Sytuacja taka*



najczęściej ma miejsce w przypadku budownictwa wielomieszkaniowego, gdzie część powierzchni gruntu wynikająca z udziału oddana jest w wieczyste użytkowanie osobom fizycznym i znajduje się w związku z tym w gr.5.1, a pozostała część pozostawała w zasobie Gminy, a obecnie jest przekazana w trwały zarząd do ZUM,

- *z Ewidencji Mienia zostały usunięte działki, co do których po zbadaniu dokumentów źródłowych, zapisy Ewidencji Starostwa Powiatowego okazały się błędne tj. np. Gmina Ostrowiec figurowała jako właściciel w stosunku do działek, na które nie zostały jeszcze wydane ostateczne decyzje komunalizacyjne.*

[Dowód: akta kontroli str. 1388]

1.1. Komunalizacja mienia.

Przepisy art. 17 i 17a ustawy z dnia 10 maja 1990 r. stanowią, że gminy sporządzają spisy inwentaryzacyjne mienia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy.

Uchwałą nr II/5/90 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 11 czerwca 1990 r. w sprawie powołania komisji inwentaryzacyjnej mienia komunalnego, powołana została Komisja Inwentaryzacyjna, której zadaniem było sporządzenie spisów inwentaryzacyjnych mienia komunalnego znajdującego się w granicach właściwości terytorialnej gminy Ostrowiec Świętokrzyski, oraz protokółarne przejmowanie tego mienia na własność Gminy.

Komisja Inwentaryzacyjna działała w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego, sekretarz i 51 członków, a w ramach tej Komisji utworzonych zostało 11 zespołów inwentaryzacyjnych.

Na mocy kolejnych uchwał zmieniających ww. uchwałą Rady Miejskiej, a mianowicie:

- uchwały nr IV/23/94 z dnia 3 września 1994 r.,
- uchwały nr V/19/98 z dnia 22 grudnia 1998 r.,
- uchwały nr X/88/99 z dnia 30 marca 1999 r.,
- uchwały nr XLII/717/2001 z dnia 27 września 2001 r.,
- uchwały nr XIV/145/2003 z dnia 31 października 2003 r.,

zmianie ulegał skład osobowy Komisji Inwentaryzacyjnej, który począwszy od pierwszej uchwały zmieniającej składał się od 4 do 8 osób. Aktualnie w skład Komisji wchodzi 5 osób.

[Dowód: akta kontroli str. 120-132]

W okresie od powołania Komisji Inwentaryzacyjnej do końca 2001r. skomunalizowano 3.919 działek o łącznej powierzchni 617,5311 ha.



W poniższej tabeli zamieszczono dane o ilości i powierzchni skomunalizowanych działek w poszczególnych latach, poprzedzających okres objęty szczegółowym badaniem:

Rok	Powierzchnia gruntów [ha]	Ilość działek
1990	-	-
1991	126,8590	1958
1992	189,3724	631
1993	102,3623	548
1994	89,3906	163
1995	23,4945	143
1996	13,9515	48
1997	3,8500	56
1998	1,5218	31
1999	11,0581	77
2000	54,1602	241
2001	1,5107	23
Σ	617,5311	3919

Według Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Grażyny Słowik, do skomunalizowania w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. pozostało jeszcze około 121,7 ha gruntów, w tym:

- 68,7 ha gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 18,0 ha terenów zajętych pod drogi gminne,
16,0 ha gruntów pod rowami odwadniającymi,
- 19,0 ha pozostałych terenów (w tym parki, zieleńce, nieruchomości utrzymywane i wydzierżawiane przez Gminę Ostrowiec.

[Dowód: akta kontroli str.133]

W okresie objętym kontrolą Komisja Inwentaryzacyjna dokonała ogółem 23 spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości, z tego w roku 2002 – 7, 2003 – 8 i 2004 – 8 spisów. Spisy i karty inwentaryzacyjne mienia wraz z całością dokumentów źródłowych były przekazywane Wojewodzie Świętokrzyskiemu z wnioskami o wydanie decyzji stwierdzających nabycie przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski własności nieruchomości z mocy prawa.

Łącznie w kontrolowanym okresie Gmina złożyła 95 wniosków w ww. sprawach do Wojewody, z tego: 7 w 2002 r., 35 w 2003 r. i 53 w 2004 r.

[Dowód: akta kontroli str. 134-251]



W poniższych zestawieniach wyszczególniono nieruchomości, które Gmina w badanym okresie nabyła na podstawie decyzji Wojewody Świętokrzyskiego:

Rok 2002

Lp.	Obr.	Ark.	Numer działki	Pow. (ha)	Numer decyzji	z dnia	Rodzaj nieruchomości	Sposób zagospodar.
1	36	2	10/1	0.1370	RR.IX.7723-2-1/02	25.03.2002r.	zabudowana, pow. uż. 678,77m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
2	50	2	217	0.0812	RR.IX.7723-2-2/02	25.03.2002r.	zabudowana, pow. uż. 129,20m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
3	36	3	38	0.1963	RR.IX.7723-2-3/02	25.03.2002r.	zabudowana, pow. uż. 451,90m ²	do dzierżawy lub sprzedaży
4	03	6	72,73	0.0586	RR.IX.7723-2-4/02	25.03.2002r.	Droga	
5	15	2	51/1	1.1243	RR.IX.7723-2-5/02	26.03.2002r.	zabudowana, pow. uż. 1 907,14m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
6	20	3	41	0.122 7	RR.IX.7723-2-6/02	26.03.2002r.	zabudowana, pow. uż. 160,88m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
7	15	2	50,52/1,53/1, 56/1	3.5048	RR.IX.7723-2-7/02	26.03.2002r.	niezabudowana	użytkownik Polski Związek Działkowców
8	37	3	8,15	0.1757	RR.IX.7723-2-8/02	26.03.2002r.	Droga	
9	33	2	2/1	0.0612	RR.IX.7723-2-9/02	29.04.2002r.	Droga	
10	34	2	60/3	0.0960	RR.IX.7723-2-10/02	29.04.2002r.	Droga	
11	43	2	2/1,2/3,5/1	0.3032	RR.IX.7723-2-11/02	29.04.2002r.	Droga	
12	41	4	38/12	4.4792	RR.IX.7723-2-12/02	29.04.2002r.	niezabudowana	użytkownik Polski Związek Działkowców
13	11	3	24/67,24/68, 24/69,24/70, 24/71,24/72	0.1247	RR.IX.7723-2-13/02	29.04.2002r.	niezabudowana	część do oddania w wieczyste użytkowanie, część - ciąg pieszo jezdny
14	36	1	169	0.0139	RR.IX.7723-2-14/02	28.05.2002r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
15	36	1	od 91 do 166	0.1523	RR.IX.7723-2-15/02	28.05.2002r.	zabudowana, łączna pow. uż. 1242,20m ²	garaże do uwłaszczenia
16	35	3	74/1	0.0322	RR.IX.7723-2-16/02	28.05.2002r.	niezabudowana	do zagospodarowania pod ciąg pieszy
17	35	3	105*	0.1239	RR.IX.7723-2-17/02	28.05.2002r.	niezabudowana	dz. 105/4 - do dzierżawy lub sprzedaży, dz. 105/1 - do oddania w trwały zarząd, dz. 105/3 droga
18	19	5	92/6	0.3664	RR.IX.7723-2-18/02	01.07.2002r.	niezabudowana	zieleń miejska

19	19	5	93/6,94/6	0.9012	RR.IX.7723-2-19/02	01.07.2002r.	niezabudowana	zielen miejska
20	35	4	7/1	0.0356	RR.IX.7723-2-21/02	18.10.2002r.	niezabudowana	w użytkowaniu wieczystym
21	32	3	84/5	2.0544	RR.IX.7723-2-22a/02	18.10.2002r.	niezabudowana	użytkownik Polski Związek Działkowców
22	19	5	49/8	0.0465	RR.IX.7723-2-22/02	20.09.2002r.	niezabudowana	zielen miejska
23	43	1	12	0.2934	RR.IX.7723-2-23/02	20.09.2002r.	Droga	
Razem: 111 działek o łącznej pow. 14,4847 ha								

R o k 2 0 0 3

Lp.	Obr.	Ark.	Nr działki	pow. (ha)	Numer decyzji	z dnia	Rodzaj nieruchomości	Sposób zagospodar.
1	11	5	32/10, 32/11, 32/12, 32/13, 32/14, 32/15, 32/16, 32/17, 32/18, 32/19, 32/20, 32/21, 32/22, 32/23, 32/24, 32/25, 32/26, 32/27	0.5189	RR.IX.7723-2-1/03	26.03.2003 R.	zabudowana, łączna pow. uż. 275,34m ²	garaże do uwłaszczenia
2	43	1, 3	1/1, 1/2, 1/4, 1/7, 1/9	16.2449	RR.IX.7723-2-2/03	26.03.2003r.	niezabudowana	Polski Związek Działkowców
3	11	1, 2	154/2, 103/11	0.5427	RR.IX.7723-2-3/03	26.03.2003r.	Droga	
4	11	1, 2	103/10, 154/3, 154/4	5.8751	RR.IX.7723-2-4/03	26.03.2003r.	niezabudowana	użytkownik Polski Związek Działkowców
5	17	1	168/2	0.1533	RR.IX.7723-2-5/03	26.03.2003r.	Droga	
6	17	1	30	0.0508	RR.IX.7723-2-6/03	26.03.2003r.	niezabudowana	pod inwestycje gminne
7	35	1	92/13, 92/15	0.0984	RR.IX.7723-2-7/03	26.03.2003r.	niezabudowana	do sprzedaży w całym kompleksie
8	37	2	44/3, 44/5	0.1150	RR.IX.7723-2-8/03	26.03.2003r.	zabudowana, pow. uż. 230,16m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
9	12	4	43	0.0439	RR.IX.7723-2-9/03	26.03.2003r.	zabudowana, pow. uż. 122,00m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
10	50	2	215	0.0707	RR.IX.7723-2-10/03	26.03.2003r.	zabudowana, pow. uż. 124,99m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
11	18	2	109	0.0564	RR.IX.7723-2-11/03	26.03.2003r.	zabudowana, pow. uż. 208,51m ²	komunalny zasób mieszkaniowy
12	36	2	18/4	0.1059	RR.IX.7723-2-13/03	07.05.2003r.	niezabudowana	zielen miejska



13	36	1	38/23, 38/25, 38/26	2.1592	RR.IX.7723-2-14/03	07.05.2003r.	niezabudowana	infrastruktura towarzysząca przy komunalnym zasobie mieszkaniowym
14	35	2, 3	74/3, 109	0.1367	RR.IX.7723-2-15/03	07.05.2003r.	niezabudowana	dz. 109 – do oddania w trwały zarząd, dz. 74/3 pod drogę
15	10	3	17, 31/16, 32, 51	0.6485	RR.IX.7723-2-16/03	07.05.2003r.	Droga	
16	11	2	103/8	0.3838	RR.IX.7723-2-17/03	07.05.2003r.	Droga	
17	19		75/4, 75/5, 96/5, 96/7, 27/4, 47, 14/2, 14/4, 14/5, 96/2	0.3927	RR.IX.7723-2-18/03	07.05.2003r.	niezabudowana	użytkowanie wieczyste
18	20	2	17/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 19/4, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/27, 19/6, 20/34	1.1439	RR.IX.7723-2-19/03	07.05.2003r.	Droga	
19	34	2	27/8, 27/9, 28/5, 28/6, 29/7, 29/8, 30/3, 30/4, 31/1, 31/5, 31/6, 32	0.5939	RR.IX.7723-2-20/03	07.05.2003 R.	Droga	
20	36	2	18/3	0.2852	RR.IX.7723-2-21/03	01.09.2003r.	zabudowana 2610,00m ²	budynki Urzędu Miasta
21	35	3	74/5	0.0528	RR.IX.7723-2-22/03	01.09.2003r.	niezabudowana	w trwały zarząd
22	15	4	3/1, 4/1	0.0142	RR.IX.7723-2-23/03	01.09.2003r.	Droga	
23	11	5	1, 49	0.0990	RR.IX.7723-2-24/03	01.09.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
24	50	2	146	0.0210	RR.IX.7723-2-25/03	01.09.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
25	19	1	96/6	0.0080	RR.IX.7723-2-26/03	01.09.2003r.	Droga	
26	50	2	175	0.0265	RR.IX.7723-2-27/03	01.09.2003r.	niezabudowana	do dzierżawy
27	11	5	28, 32/35, 32/36, 32/4	3.7803	RR.IX.7723-2-28/03	01.09.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
28	46	1	73/36	0.3699	RR.IX.7723-2-29/03	01.09.2003r.	Droga	
29	15	4	1/1, 1/3, 1/4	0.1568	RR.IX.7723-2-30/03	01.09.2003r.	Droga	
30	41	4	24/1	2.0985	RR.IX.7723-2-31/03	01.09.2003r.	niezabudowana	zielen miejska
31	37	2	44/4	0.0440	RR.IX.7723-2-32/03	01.09.2003r.	niezabudowana	do dzierżawy

32	11	1, 2	111, 198/1, 198/3, 199/1, 199/2, 200/1, 200/2, 205, 80, 83, 84/1, 84/2, 86, 87, 89, 90, 91	1.7538	RR.IX.7723-2-33/03	01.09.2003r.	Droga	
33	20	2	27/4, 27/5, 27/6, 27/7	0.0798	SP.IV.7723-2- 34.1/03	26.11.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
34	34	2	1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19	0.0381	SP.IV.7723-2- 34.2/03	26.11.2003r.	niezabudowana	w wieczystym użytkowaniu
35	35	1	92/14	0.0218	SP.IV.7723-2-35/03	18.12.2003r.	niezabudowana	do sprzedaży w całym kompleksie
36	19	1	9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 104/6	0.0883	SP.IV.7723-2-36/03	18.12.2003r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
37	35	1	54/2	0.0572	SP.IV.7723-2-37/03	18.12.2003r.	niezabudowana	do sprzedaży w całym kompleksie
38	19	2	6/4, 7/6, 8/6, 9/6, 10/4, 11/4, 12/6	0.5580	SP.IV.7723-2-38/03	18.12.2003r.	niezabudowana	zielen miejska
39	18	4	78/21	0.5165	SP.IV.7723-2-39/03	18.12.2003r.	niezabudowana	część do wyzierzawienia lub sprzedaży
40	11	5	15/5	0.0028	SP.IV.7723-2-40/03	18.12.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
41	11	5	15/8	0.0102	SP.IV.7723-2-41/03	18.12.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
42	35	2	107, 108, 110	0.1363	SP.IV.7723-2-42/03	22.12.2003r.	zabudowana, pow. uż. 20,00m ²	do oddania w trwały zarząd
43	35	3	74/4, 74/6	0.0806	SP.IV.7723-2-43/03	22.12.2003r.	Droga	
44	11	4	66	0.1016	SP.IV.7723-2-44/03	22.12.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
45	36	4	40/2, 34/2	0.0817	SP.IV.7723-2-45/03	22.12.2003r.	niezabudowana	do dzierżawy
46	11	4	90/6	0.0371	SP.IV.7723-2-46/03	22.12.2003r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
47	11	4	34/2, 90/1	0.4084	SP.IV.7723-2-47/03	22.12.2003r.	zabudowana,	w wieczystym

							budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	użytkowaniu
48	45	1	5, 15, 34, 39, 69	1.4847	SP.IV.7723-2-48/03	22.12.2003r.	Droga	
		2	12					
49	6	3	14/1	0.0707	SP.IV.7723-2-49/03	22.12.2003r.	Droga	
50	35	3	23/3	0.1208	SP.IV.7723-2-50/03	22.12.2003r.	Droga	
Razem: 164 działki o łącznej pow. 41.9393 ha								

R o k 2004

Lp.	Obr	Ar.	Numer działki	Pow. (ha)	Numer decyzji	z dnia	Rodzaj nieruchomości	Sposób zagospodar.
1	11	5	32/30	0,0034	SP.IV.7723-2-1/04	25.02.2004r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
2	11	5	4/2	0,0316	SP.IV.7723-2-2/04	25.02.2004r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
3	37	2	57/1, 57/2, 57/4	7,4822	SP.IV.7723-2-3/04	25.02.2004R.	niezabudowana	Park Miejski
4	36	2	44/2	0,0521	SP.IV.7723-2-4/04	25.02.2004r.	niezabudowana	infrastruktura towarzysząca przy komunalnym zasobie mieszaniowym zielen miejska
5	23	1	11	0,1499	SP.IV.7723-2-5/04	25.02.2004r.	niezabudowana	zielen miejska
6	6	1	3/10	0,0371	SP.IV.7723-2-6/04	25.02.2004r.	Droga	
7	20	4	61/2	0,3714	SP.IV.7723-2-7/04	25.02.2004r.	niezabudowana	do zagospodarow. pod inwestycje miejskie
8	45	3	4	0,4920	SP.IV.7723-2-8/04	25.02.2004r.	Droga	
9	2	4	1/1, 2/1, 3/1, 5/1, 62/1, 63/1, 64/1	5,8536	SP.IV.7723-2-9/04	25.02.2004r.	niezabudowana	użytkownik Polski Związek Działkowców
10	46	2	7	0,0906	SP.IV.7723-2-10/04	25.02.2004r.	Droga	
11	10	1	1/51	0,2179	SP.IV.7723-2-11/04	25.02.2004r.	Droga	
12	6	1	44/17, 44/30, 69/25, 112/1, 112/2, 113/1, 113/2, 129, 130, 131, 132	1,1212	SP.IV.7723-2-12/04	25.02.2004r.	Droga	
13	15	3	3/1, 4/1, 5/1, 7/4, 7/5, 7/6, 8/1, 9/1, 10/1, 11/3, 12/1, 13/1, 14/1, 17/1, 19/1, 23/1, 24/1, 25/1, 26/1, 27/4, 28/1, 29/3, 29/6, 30/3, 30/6, 31/3, 31/6, 32/1, 33/1, 34/1, 45/1	0,8394	SP.IV.7723-2-13/04	25.02.2004r.	niezabudowana	rów odwadniający
14	36	2	30/5, 30/6, 30/7, 30/9	0,1631	SP.IV.7723-2-	16.04.2004r.	Zabudowana, pow. uż. 36,00m ²	część stanowi infrastrukturę

					14/04			towarzystwającą przy komunalnym zasobie mieszkaniowym, część do wydzierżawienia
15	34	2	29/6	0,0496	SP.IV.7723-2-15/04	31.03.2004r	niezabudowana	do sprzedaży
16	28	1	2/11	0,2311	SP.IV.7723-2-16/04	31.03.2004r.	Zabudowana, pow. uż. 1 148,06m ²	użytkownik Polski Związek Głuchych
17	37	2	6	0,1295	SP.IV.7723-2-17/04	31.03.2004r.	Zabudowana, pow. uż. 73,86m ²	do oddania w trwały zarząd
18	35	2	6	0,0794	SP.IV.7723-2-18/04	31.03.2004r.	niezabudowana	zielen miejska
19	10	3	180	0,0628	SP.IV.7723-2-19/04	04.05.2004r.	zabudowana, budynki stanowią własność wieczystego użytkownika	w wieczystym użytkowaniu
20	14	2 3	1/1, 4/1, 5/8, 8/1, 9/1, 11/1, 12/1, 15/1, 17/1, 18/3, 19/4, 21/1, 22/1, 24/3, 25/10, 25/12, 26/1, 27/1, 32/1, 33/1, 35/1 2/1, 3/1, 4/1, 6/1, 7/1, 9/1, 12/1, 13/1, 14/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 23/1, 25/14, 25/15	0,1585	SP.IV.7723-2-21/04	07.06.2004r.	Droga	
21	14	1	4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 12/1, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 23/1, 24/1, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 31/1, 32/1, 33/1, 35/1, 37/1, 38/1, 39/5, 40/5, 40/7, 41/1, 43/1, 44/1,	0,4235	SP.IV.7723-2-22/04	07.06.2004r.	Droga	
22	18	2 3	2/1, 3/1, 3/2, 9/1, 9/2, 12/1, 13/10, 13/11 20/1, 20/2, 72/1, 73/1, 74/1, 76/1, 77/1, 79/1, 80/1, 85/1, 114/1, 115/1, 120/3, 121/1, 127/1, 127/2, 130/1, 130/2, 131/1, 131/2, 132, 135/1, 146/1, 147/1, 147/2, 151/1, 151/2, 152/2, 153/2	0,9453	SP.IV.7723-2-23/04	07.06.2004r.	niezabudowana	rów odwadniający
23	03	2	2/3	0,4780	SP.IV.7723-2-24/04	07.06.2004r.	niezabudowana	do dzierżawy lub sprzedaży
24	11	2	203/2	0,0373	SP.IV.7723-2-25/04	15.06.2004r.	zabudowana, budynki stanowią	w wieczystym użytkowaniu

							własność wieczystego użytkownika	
25	17	1	174/1, 183/1	0,1226	SP.IV.7723-2-26/04	15.06.2004r.	niezabudowana	dz. 174/1 - droga, dz. 183/1 do oddania w wieczyste użytkowanie
26	04	4	29/4, 29/5, 29/6, 29/11	0,2799	SP.IV.7723-2-27/04	15.06.2004r.	Droga	
27	14	2	3/5	0,0032	SP.IV.7723-2-28/04	15.06.2004r.	Droga	
28	15	4	77	0,0320	SP.IV.7723-2-29/04	15.06.2004r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
29	06	1	45/4, 45/6, 46/1, 108	0,2265	SP.IV.7723-2-30/04	15.06.2004r.	Droga	
30	36	1	9/1	0,0041	SP.IV.7723-2-31/04	15.06.2004r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
31	17	1	19/1, 19/3, 21/2	0,0709	SP.IV.7723-2-32/04	15.06.2004r.	niezabudowana	do dzierżawy
32	37	3	22/2	0,0598	SP.IV.7723-2-36/04	28.07.2004r.	niezabudowana	do dzierżawy lub sprzedaży
33	35	1	92/12, 92/19	0,1432	SP.IV.7723-2-37/04	28.07.2004r.	niezabudowana	do sprzedaży w całym kompleksie
34	35	2	33/4, 41/2	0,0161	SP.IV.7723-2-38/04	28.07.2004r.	niezabudowana	do sprzedaży
35	04	1	18	1,3973	SP.IV.7723-2-39/04	20.08.2004r.	niezabudowana	dzierż./sprzed.
36	04	4	28/8	0,1429	SP.IV.7723-2-40/04	20.08.2004r.	Droga	
37	46	1	113, 114, 115, 116	0,2332	SP.IV.7723-2-41/04	20.08.2004r.	Droga	
38	06	1	38/2, 43/3	0,0197	SP.IV.7723-2-42/04	20.08.2004r.	Droga	
39	50	2	327	0,0191	SP.IV.7723-2-43/04	20.08.2004r.	niezabudowana	do dzierżawy
40	17	5	98/13	0,0083	SP.IV.7723-2-44/04	20.08.2004r.	niezabudowana	do oddania w wieczyste użytkowanie
41	20	2	24/6, 25/3, 34/1, 36/1, 37, 38, 42/1, 44/7, 45/4	0,1944	SP.IV.7723-2-45/04	20.08.2004r.	Droga	
42	34	2	70/1	0,0025	SP.IV.7723-2-46/04	20.08.2004r.	Droga	
43	34	2	71/1, 74/7, 74/9, 77/3, 78/3, 79/3, 80/3, 81/3, 82/3	0,0988	SP.IV.7723-2-47/04	20.08.2004r.	Droga	
44	33	2	21/7, 21/17, 38/8, 39/16, 39/22	0,3381	SP.IV.7723-2-48/04	20.08.2004r.	Droga	
45	20	2	39/6, 40/6, 41/6	0,0941	SP.IV.7723-2-49/04	20.08.2004r.	Droga	
46	20	2	46/4	0,0025	SP.IV.7723-2-50/04	20.08.2004r.	Droga	
47	04	3	28, 81	0,0335	S P.IV . 7723 -2- 51 / 04	15.11.2004r.	Droga	
48	06	4	8	0,2427	S P.IV . 7723 -2- 52 / 04	15.11.2004r.	Droga	
49	37	2	42	0,1136	S P.IV . 7723 -2- 53 / 04	15.11.2004r.	zabudowana budynkiem gospodarczym	do dzierżawy lub sprzedaży
50	33	2	38/11	0,0685	S P.IV . 7723 -2- 54 / 04	15.11.2004r.	Droga	
51	36	3	46/7	7,8339	S P.IV . 7723 -2- 55 / 04	15.11.2004r.	niezabudowana	Park Miejski
52	14	1	22	0,3135	S P.IV . 7723 -2- 56 / 04	15.11.2004r.	niezabudowana	do dzierżawy lub sprzedaży
53	36	1	47/1	0,0148	S P.IV . 7723 -2- 57 / 04	15.11.2004r.	niezabudowana	zielen miejska
Razem: 249 działek o łącznej pow. 31,6302 ha								

Łącznie w latach 2002 – 2004 Gmina skomunalizowała 524 działki o łącznej powierzchni 88,0542 ha, z tego: w roku 2002 111 działek o powierzchni



14,4847 ha, w roku 2003 164 działki o powierzchni 41,9393 ha i w 2004 r. 249 działek o powierzchni 31,6302 ha.

Powyższej komunalizacji dokonano na podstawie 126 decyzji wydanych przez Wojewodę Świętokrzyskiego, w tym: 23 decyzji w 2002 r., 50 decyzji w 2003 r. i 53 decyzji w 2004 r..

[Dowód: akta kontroli str. 252-259]

1.2. Stan liczbowy i wartość księgowa nieruchomości.

W poniższej tabeli zawarto zestawienie wartościowe nieruchomości gminnych, będących przedmiotem gospodarowania w latach 2002 – 2004.

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	Wartość księgowa (początkowa) majątku wg stanu na dzień:		Majątek nabyty w latach 2002-2004	Majątek sprzedany w latach 2002-2004
	1.1.2002 r.	31.12.2004 r.	(wg wartości początkowej)	
1.	2.	3.	4.	5.
RAZEM:	85 099	125 789	52 823	102 228
w tym:				
- grunty	40 889	15 951	3 989	28 927
- budynki i budowle	44 210	109 838	48 834	73 301

W tabeli (kolumna 2 i 3 – budynki i budowle) uwzględniono wartość księgową nieruchomości zaewidencjonowaną w księgach rachunkowych Urzędu oraz wartość ujętą w ewidencjach jednostek organizacyjnych Urzędu, które użytkują te nieruchomości w formie trwałego zarządu.

W analizowanym okresie ogólna wartość księgowa majątku Gminy uległa zwiększeniu o 40.690 tys. zł, tj. o 32,3 %, przy jednoczesnym wzroście sprzedaży majątku o 49.405 tys. zł, tj. 48,3 %.

Wzrost ogólnej wartości księgowej majątku Gminy podyktowany był przyrostem wartości budynków i budowli o 65.628 tys. zł, tj. o 59,7 %.

[Dowód: akta kontroli str. 494]

W poniższej tabeli zawarto zestawienie ilościowe nieruchomości gminnych będących przedmiotem gospodarowania w latach 2002 – 2004:

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na:		Majątek nabyty w latach 2002-2004	Majątek zbyty w latach 2002-2004
			początek 2002 r.	koniec 2004 r.		
1	2	3	4	5	6	7
1	Grunty ogółem: w tym:	ha	618,04	714,65	120,77	20,27
1.1.	a) użytki rolne i grunty leśne	ha	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
1.2.	b) grunty zabudowane i zurbanizowane	ha	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
1.3.	c) inne grunty (nie zaliczone do poz. 1.1 i 1.2, takie jak: tereny komunikacyjne, użytki ekologiczne, nieużytki, wody, tereny różne)	ha	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
2	Budynki i lokale:					
2.1.	a) budynki mieszkalne	szt.	147	3	4	0
		m ²	72 043,05	7 574,08	10 768,00	0
2.2.	b) budynki niemieszkalne	szt.	105	85	22	12
		m ²	50 759,21	26 587,94	2 036,72	6 810,61
2.3.	c) lokale (nie ujęte w poz. 2.1 i 2.2)	szt.	0	0	1	0
		m ²	0	0	708	0

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w badanym okresie nastąpił wzrost ilości gruntów gminnych o 96,61 ha, na co wpływ miał znaczny wzrost majątku nabytego w stosunku do majątku zbytego, tj. o 100,5 ha.

Odwrotna tendencja wystąpiła w zasobie budynków, gdzie w analizowanym okresie nastąpił znaczny spadek ilości budynków mieszkalnych będących przedmiotem gospodarowania Gminy, tj. ze 147 na początek 2002 r. do 3 na koniec 2004 r..

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Grażyna Słowik wyjaśniła, że: *Wydział Mienia Komunalnego nie dysponuje danymi dotyczącymi liczby działek w pozycjach 1.1.-1.4. powyższego zestawienia, ponieważ program nie umożliwia drukowania danych na określoną datę wstecz, w związku z czym istnieje jedynie możliwość wydrukowania wykazu powierzchni gruntów na stan obecny.*

[Dowód: akta kontroli str. 492-493]



1.3. Inwentaryzacja gruntów oraz budynków i budowli.

W okresie objętym kontrolą Urząd nie przeprowadzał inwentaryzacji budynków i budowli. Ostatnia inwentaryzacja w tym zakresie przeprowadzona była w 2001 r., natomiast kolejna została zaplanowana na bieżący 2005 r., tj. po upływie 4 lat od ostatniego spisu.

W 2002 r. przeprowadzona była inwentaryzacja nieruchomości gruntowych. Komisja inwentaryzacyjna powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 9/2002 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie inwentaryzacji gruntów będących na stanie Urzędu Miasta, dokonała inwentaryzacji gruntów wg stanu na dzień 30 października 2002 r.. Inwentaryzacja polegała na porównaniu zapisów dotyczących posiadanych przez Gminę nieruchomości wg danych z ksiąg rachunkowych Urzędu z zapisami ewidencji gruntów Gminy prowadzonej przez Wydział Mienia Komunalnego, a sporządzonej w oparciu o zapisy w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego.

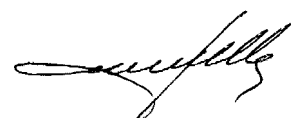
W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji Komisja stwierdziła, co następuje:

- 1) ujęcie w ewidencji księgowej tylko ilościowo (bez wartości) działek skomunalizowanych pod drogi (17 działek o łącznej powierzchni 64.999 m²), oraz innych 49 działek otrzymanych w formie darowizny o łącznej powierzchni 198.397 m²,
- 2) różnicę pomiędzy wartością księgową na koncie 011-0 „grunty”, a wartością wyceny poszczególnych działek na podstawie dokumentów źródłowych w kwocie 28.227.212,39 zł,
- 3) kartoteka środków trwałych nie obejmowała 34 działek, które w ewidencji prowadzonej przez Starostwo Powiatowe figurowały jako własność Gminy,
- 4) w ewidencji prowadzonej przez Wydział Mienia Komunalnego: wykreślenie 7 działek (dot. 3 decyzji przekształceniowych i 4 sprzedaży), ujęcie w ewidencji jednej działki nabytej, przeniesienie jednej działki do grupy użytkowników wieczystych, wprowadzenie podziału 2 działek, zmianę danych 5 działek odnośnie ich powierzchni.

W protokole z inwentaryzacji gruntów Komisja wniosowała o:

- dokonanie zmian w ewidencjach prowadzonych przez Wydział Finansowy i Wydział Mienia Komunalnego wg zgłoszonych uwag,
- określenie wartości działek nabytych nieodpłatnie,
- odszukanie dokumentów źródłowych dot. 34 działek, stwierdzających ich nabycie,
- wprowadzenie w ewidencji analitycznej – kartoteki środków trwałych – wartości każdej działki wynikającej z dokumentów źródłowych.

Do ustaleń i wniosków zawartych w protokole Komisji inwentaryzacyjnej wydał opinię Skarbnik Miasta Elżbieta Pichór, która stwierdziła m.in., że należy



bezwłocznie wycenić działki wymienione w przedmiotowym protokole. Wyceny tej powinien dokonać Wydział Mienia Komunalnego ze względu na merytorykę tych prac. Należy również niezwłocznie podjąć kroki zmierzające do uzyskania dokumentów, tytułów własności 34 działek, które by były podstawą do księgowania tych działek w ewidencji księgowej. Skarbnik nie podała kto powinien zająć się sprawą odszukania tych dokumentów.

Prezydent Miasta zaakceptował propozycje Skarbnika i jednocześnie zobowiązał Skarbnika i Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego o przedstawienie w terminie do dnia 30 kwietnia br. propozycji dalszego gospodarowania tym majątkiem.

[Dowód: akta kontroli str. 449-453]

Wnioski Komisji inwentaryzacyjnej zostały wykonane w następujący sposób:

- Wydział Finansowy Urzędu zaprowadził ewidencję analityczną gruntów z podziałem na działki, dokonał korekty wartości gruntów w ewidencji syntetycznej w kwocie 28.227.212,39 zł oraz dokonał zmian w ewidencji analitycznej gruntów wg zgłoszonych uwag,
- do dnia 25 kwietnia 2005 r. (data badania dokumentów przez kontrolera) Wydział Finansowy nie zaewidencjonował wartości 49 działek otrzymanych nieodpłatnie oraz nie ujął w księgach 34 działek, wykazanych w ewidencji Starostwa Powiatowego jako własność Gminy,
- Wydział Mienia Komunalnego wykonał wnioski Komisji inwentaryzacyjnej w zakresie: wykreślenia z ewidencji 7 działek, uaktualnienia powierzchni 5 działek, ujęcia w ewidencji działki nabytej, przeniesienia jednej działki do grupy użytkowników wieczystych, wprowadzono podział działki nr 44/6 (obr. 20, ark. II) na 44/32, 44/24 i 44/25. Nie dokonano wprowadzenia podziału działki nr 51/3 (obr. 19, ark. V), czego przyczyną wg Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami Ewy Iwan – był brak decyzji podziałowej, na podstawie której można dokonać takiego podziału.

[Dowód: akta kontroli str. 454-479]

Z wyjaśnienia Kierownika Referatu Księgowości Budżetowej Krystyny Kidoń, odpowiedzialnej za prowadzenie ewidencji księgowej nieruchomości wynika, że w ewidencji księgowej gruntów ujęto ilościowo 49 działek (bez określenia ich wartości), ponieważ w dokumentach otrzymanych przez Gminę, dotyczących darowizny nie określono wartości tych działek. W ewidencji księgowej nie ujęto 34 działek wskazanych w protokole z inwentaryzacji, ponieważ Wydział Finansowy



nie otrzymał z Wydziału Mienia Komunalnego dokumentów źródłowych świadczących o tym, że właścicielem tych działek jest Gmina Ostrowiec Świętokrzyski.

[Dowód: akta kontroli str. 480]

W wyjaśnieniu dotyczącym wyceny 49 działek oraz odnalezienia dokumentów źródłowych dot. 34 ww. działek, Grażyna Słowik Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego podała, co następuje:

1. W zakresie dokonania wyceny działek gruntów przejętych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski aktem notarialnym za repetytorium „A” 4425/94 z dnia 27 października 1994 roku Wydział Mienia Komunalnego zlecił wykonanie wyceny:

- 5 działek, tj. 78/3, 78/4, 78/5, 78/7, 78/8 (Obr. 17 ark. V) – operat z dnia 11 stycznia 2001 roku – działki oddane w wieczyste użytkowanie na rzecz najemców zgodnie z art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Akty notarialne spisane w 2001 roku i przekazane do Wydziału Finansowego za pismami (15.06.2001r., 22.08.2001r., 25.10.2001r. – ksero pism w załączeniu);

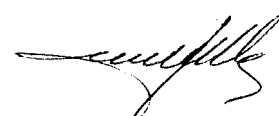
- 8 działek, tj. 123/1, 123/2, 123/3 (Obr. 35 ark. III), 2/20, 1 (Obr. 49 ark. I), 43/2 (Obr. 35 ark. IV), 10/8 (Obr. 45 ark. II), 78/11 (Obr. 17 ark. V) - operaty z 10 marca 2004 roku oraz z dnia 25 marca 2004 roku – na potrzeby prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach usytuowanych na w/w działkach oraz ustanowienia trwałego zarządu na rzecz Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Św., w drodze decyzji Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 31 maja 2004r.:

- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/3/04 – dot. udziału w działce nr 123/1,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/2/04 – dot. udziału w działce nr 123/2
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/12/04 – dot. udziału w działce nr 2/20
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/13/04 – dot. udziału w działce nr 1, 43/2
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/46/04 – dot. udziału w działce nr 10/8,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/42/04 – dot. udziału w działce nr 78/11,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/90/04 – (dz. 123/3 jako teren przyległy).

Przedmiotowe decyzje zostały przekazane do Wydziału Finansowego w dniu 13 lipca 2004 roku.

2. W przypadku nieruchomości nabytych przez Gminę Ostrowiec Św. od Cukrowni „Częstocice” S.A. aktem notarialnym Rep. „A” nr 519/99 z dnia 24 lutego 1999 roku tut. Wydział zlecił wyceny:

- 6 działek nr: 1/18, 1/9, 1/10, 1/16 (Obr. 41 ark. VI), 3/21, 3/19 (Obr. 43 ark. IV) operat z dnia 15 września 1999r. - wycena przy sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzonej w latach 2000 - 2003. Akty notarialne sprzedaży mieszkań przekazywane



są zawsze do Wydziału Finansowego, (np: Rep. 2404/2001, Rep. 2397/2001, Rep. 355/02).

Ponadto wykonano operaty dla w/w nieruchomości oraz działek nr 1/6, 1/7, 1/8, (Obr. 41 ark. VI), 3/7, 3/16 (Obr. 43 ark. IV), 1/15 (Obr. 41 ark. IV) – ogółem dla 12 działek, w celu ustanowienia trwałego zarządu oraz prowadzenia sprzedaży lokali mieszkalnych na nowych zasadach (operaty z dnia 10 marca 2004 roku oraz z dnia 25 marca 2004 roku).

W dniu 13 lipca 2004 roku do Wydziału Finansowego przekazano decyzje Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 31 maja 2004 roku w sprawie ustanowienia trwałego zarządu:

- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/27/04 – dot. udziału w działce nr 1/9,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/28/04 – dot. udziału w działce nr 1/16,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/29/04 – dot. udziału w działce nr 1/10,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/30/04 – dot. udziału w działce nr 1/18,
- ✓ - znak: WMK.II.J. 72244/19/1/04 – dot. między innymi działek nr 1/6, 1/7, 1/8, 3/7, 3/16, 3/19, 3/21

Pozostałe działki nabyte przez Gminę powyżej wymienionymi aktami, z uwagi na ograniczone środki finansowe oraz sposób ich użytkowania, m.in. jako tereny zieleni i ciągi pieszo – jezdne dotychczas nie zostały wycenione.

3. Mimo braku jednoznacznego stwierdzenia, który wydział ma odszukać dokumenty źródłowe, Wydział Mienia Komunalnego przekazał za pismem znak: WMK.7241/18/2003 z dnia 30 kwietnia 2003r. (potwierdzenie wpływu 05.05.2003r.) informację o działkach wymienionych w pkt. II ppkt. 1 omawianego protokołu – w załączeniu kserokopia pisma.

Wydział Finansowy otrzymuje oryginały decyzji komunalizacyjnych jak i oryginały aktów notarialnych, więc wskazanie podstawy nabycia na rzecz Gminy daje możliwość odzyskania stosownych dokumentów, przez pracowników Wydziału Finansowego.

[Dowód: akta kontroli str. 563-570]

Z powyższego wyjaśnienia Grażyny Słowik wynika, że wycenionych zostało 25 działek z 49, o których wycenę wniosowała Komisja inwentaryzacyjna.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że Wydział Mienia Komunalnego faktycznie dokonał wyceny 20 działek, natomiast 5 działek wykazanych w protokole Komisji inwentaryzacyjnej jako nie wycenione, w rzeczywistości były wycenione w 2001 r., a mianowicie działki o numerach: 78/3, 78/4, 78/5, 78/7 i 78/8 – znajdujące się w obrębie 17, ark. V o łącznej powierzchni 0,0105 ha.

W poniższym zestawieniu wyszczególniono 20 wycenionych działek, o których wyżej mowa, a które nie zostały ujęte wartościowo w ewidencji księgowej Urzędu:

Lp.	Nr działki Obręb, arkusz	Powierzchnia działki w ha	Data wyceny	Ustalona wartość działki w zł	Wartość budynków i budowli w zł	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7
1.	123/1 (Obr.35ark.III)	0,0739	25.03.2004	Wartość udziału 5.432,50	Wartość udziału 142.405,50	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna - 88,70 zł
2.	123/2 (Obr.35ark.III)	0,1630	10.03.2004	Wartość udziału 26.118,00	Wartość udziału 506.377,00	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna - 319,50 zł
3.	123/3 (Obr.35ark.III)	0,2434	10.03.2004	89.757,00		nieruchomość oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna-897,57 zł
4.	2/20 (Obr.49 ark.I)	0,0331	25.03.2004	Wartość udziału 2.301,23	Wartość udziału 194.163,77	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna -117,88 zł
5. 6.	43/2 (Obr.35ark.IV) 1 (Obr.49ark.I)	0,1029	25.03.2004	Wartość udziału 6.869,11	Wartość udziału 180.990,89	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna - 112,72 zł
7.	10/8 (Obr.45ark.II)	0,0700	25.03.2004	Wartość udziału 6.966,41	Wartość udziału 228.722,59	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna - 141,41 zł
8.	78/11 (Obr.17ark.V)	0,1244	25.03.2004	Wartość udziału 16.920,41	Wartość 583.066,59	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna - 359,99 zł
9.	1/18 (Obr.41 ark.VI)	0,0558	10.03.2004	Wartość udziału 8.420,00	Wartość udziału 281.733,00	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Opłata roczna-174,07zł
10.	1/9 (Obr.41ark.VI)	0,1511	10.03.2004	Wartość udziału 16.041,00	Wartość udziału 113.807,00	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie.

						Oплата roczna -77,91 zł
11.	1/10 (Obr.41ark.VI)	0,0748	10.03.2004	Wartość udziału 15.266,00	Wartość udziału 104.722,00	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna - 72,00 zł
12.	1/16 (Obr.41ark.VI)	0,0712	10.03.2004	Wartość udziału 8.118,00	Wartość udziału 163.613,00	udział w nieruchomości zabudowanej oddany w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna - 103,04zł
13.	3/21 (Obr.43ark.IV)	0,0844	20.03.2004	17.805,00	268.684,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna - 171,89 zł
14.	3/19 (Obr.43ark.IV)	0,0655	20.03.2004	13.998,00	272.734,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna-172, zł
15	1/6 (Obr.41ark.VI)	0,1169	20.03.2004	24.350,00	95.202,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna – 71,73 zł
16. 17.	1/7 1/8 (Obr.41ark.VI)	0,1424 1.1117	20.03.2004	256.120,00	224.507,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna - 288,38zł
18. 19.	3/7 3/16 (Obr.43ark.IV)	0,0960 1.7997	20.03.2004	382.570,00	342.424,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna - 435,00 zł
20.	1/15 (Obr.41ark.IV)	0.2075	20.03.2004	42.595,00	174.060,00	nieruchomość zabudowana oddana w trwały zarząd decyzją z dnia 31.05.2004 roku na rzecz ZUM-u odpłatnie. Oплата roczna –129,99zł
RAZEM :		4.7877	X	939.647,66	3.877.212,34	X
OGÓLEM:				4.816.860,00		X

Z powyższego zestawienia wynika, że wartość 20 wycenionych działek o łącznej powierzchni 4.7877 ha stanowi kwotę 939.647,66 zł. Pomimo ustalenia ceny ww. działek nie zostały one ujęte wartościowo w ewidencji księgowej Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. 573-577]

W poniższym zestawieniu wyszczególniono 23 działki, które nie zostały wycenione zgodnie z wnioskami Komisji inwentaryzacyjnej:

Lp.	Nr działki Obręb, arkusz	Powierzchnia działki w ha	Położenie działki	Podstawa nabycia
1	2	3	4	5
1.	2/21 (Obr.49 ark.I)	0,2034	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
2.	10/7 (Obr.45 ark.I)	0,0432	Sandomierska	Rep. "A"Nr 4425/94
3.	10/9 (Obr.45 ark.I)	0,5957	Sandomierska	Rep. "A"Nr 4425/94
4.	78/10 (Obr.17,ark.V)	0,0516	Rosłńskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
5.	78/6 (Obr.17,ark.V)	0,0020	Rosłńskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
6.	78/9 (Obr.17,ark.V)	0,0026	Rosłńskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
7.	78/12 (Obr.17,ark.V)	0,0073	Rosłńskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
8.	3/20 (Obr.43ark.IV)	0,1978	Świętokrzyska	Rep. "A"Nr 519/99
9.	3/22 (Obr.43ark.IV)	0,3321	Świętokrzyska	Rep. "A"Nr 519/99
10.	22/8 (Obr.48ark.V)	1,2615	Stalowa	Rep. "A"Nr 4425/94
11.	2/8 (Obr.49ark.I)	0,1361	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
12.	2/9 (Obr.49ark.I)	1,8802	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
13.	2/8 (Obr.49ark.I)	8,8593	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 4425/94
14.	3/6 (Obr.43ark.IV)	0,1233	Świętokrzyska	Rep. "A"Nr 519/99
15.	1/4 (Obr.41ark.VI)	0,0804	Osadowa	Rep. "A"Nr 519/99
16.	1/5 (Obr.41ark.VI)	0,1221	Osadowa	Rep. "A"Nr 519/99
17.	1/17 (Obr.41ark.VI)	0,2346	Osadowa	Rep. "A"Nr 519/99
18.	1/19 (Obr.41ark.VI)	0,3760	Osadowa	Rep. "A"Nr 519/99
19.	38/2 (Obr.50ark.I)	0,0322	Spółdzielcza	Rep. "A"Nr 5769/99
20.	61/4 (Obr.50ark.I)	0,0640	Spółdzielcza	Rep. "A"Nr 5769/99
21.	52/2 (Obr.32ark.II)	0,1093	Topolowa	Rep. "A"Nr 5769/99

22.	22/2 (Obr.34ark.IV)	0,0613	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 6269/99
23.	16 (Obr.34ark.IV)	0,1531	Kilińskiego	Rep. "A"Nr 6269/99
OGÓŁEM		14.9291		

Z powyższego zestawienia wynika, że Urząd nie dokonał wyceny 23 działek o łącznej powierzchni 14,9291 ha.

Jak wykazano wcześniej Komisja inwentaryzacyjna wnosiła o dokonanie wyceny łącznie 49 działek, natomiast jak wynika z powyższych ustaleń kontroli, Urząd wycenił 20 działek, 5 działek było wycenionych w roku 2001, tj. przed inwentaryzacją, a 23 działki nie zostały wycenione. Z ustalenia tego wyniku, że do wyceny (po uwzględnieniu 5 działek już wycenionych) Komisja zgłosiła jeszcze o jedną działkę za dużo (20+5+23 = 48).

Z wyjaśnienia Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami Ewy Iwan wynika, że różnica w stosunku do ilości działek do wyceny wykazanych w protokole z inwentaryzacji gruntów w 2002 r. wynika z mylnego określenia liczby działek nabytych od Cukrowni „Częstocice” aktem notarialnym Rep. A. 519/99 z dnia 24 lutego 1999 r. w ilości 20 sztuk, faktycznie zaś winno być 19 sztuk.

[Dowód: akta kontroli str. 581-582]

Zastępca Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Anna Targowska wyjaśniła, że spośród 34 działek wykazanych w protokole Komisji inwentaryzacyjnej, jako nie ujęte w ewidencji Urzędu, na dzień 17 maja 2005 r. w ewidencji tego Wydziału znajdują się następujące działki:

- 1) obr. 37, ark. IV, dz. 89/2 – gr. 4.1, ✓
- 2) obr. 4, ark. II, dz. 15/4 – gr. 4.1, ✓
- 3) obr. 45, ark. III, dz. 5/12 – gr. 4.1, ✓
- 4) obr. 45, ark. IV, dz. 19/3 – gr. 5.1, ✓
- 5) obr. 11, ark. II, dz. 198/2 – gr. 4.1, ✓
- 6) obr. 14, ark. IV, dz. 155/17 – gr. 4.1, ✓
- 7) obr. 14, ark. IV, dz. 156/3 – gr. 4.1, ✓
- 8) obr. 15, ark. I, dz. 39/6 – gr. 4.1, ✓
- 9) obr. 18, ark. IV, dz. 70/14 – gr. 4.1, ✓
- 10) obr. 19, ark. III, dz. 26/8 – gr. 4.1, ✓
- 11) obr. 23, ark. I, dz. 53 – gr. 4.1, ✓
- 12) obr. 26, ark. II, dz. 3/2 – gr. 4.1, ✓
- 13) obr. 36, ark. II, dz. 99 – gr. 4.1, ✓
- 14) obr. 36, ark. IV, dz. 100/2 – gr. 4.1, ✓
- 15) obr. 36, ark. IV, dz. 83 – gr. 4.1, ✓



- 16) obr. 51, ark. III, dz. 188 – gr. 4.1, ✓
- 17) obr. 6, ark. IV, dz. 2/1 – gr. 4.1, ✓
- 18) obr. 6, ark. IV, dz. 7/7 – gr. 4.1, ✓
- 19) obr. 6, ark. IV, dz. 7/8 – gr. 4.1 (podzielona na działki 7/14 i 7/15), ✓
- 20) obr. 13, ark. V, dz. 2/3 – gr. 4.1, ✓
- 21) obr. 4, ark. III, dz. 8/1 – gr. 4.1, ✓
- 22) obr. 35, ark. III, dz. 34 – gr. 5.2, ✓

Pozostałe 12 działek nie stanowi własności Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

Wymienione wyżej działki, jak wykazano wcześniej nie są ujęte w ewidencji księgowej Urzędu, prowadzonej przez Wydział Finansowy.

[Dowód: akta kontroli str. 480 i 602]

Prezydent Miasta Jan Szostak w wyjaśnieniu dotyczącym niewykonania wniosków wynikających z protokołu Komisji inwentaryzacyjnej podał, co następuje:

Odpowiadając na pismo z dnia 10 maja br. informuję, że faktycznie nie zostały wycenione wszystkie działki i ujęte w ewidencji księgowej oraz nie doprowadzono do końca sprawy tych 34 działek.

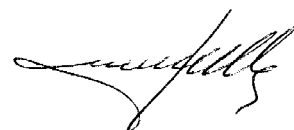
Wpływ na brak pełnej realizacji tych zadań miało na pewno obciążenia pracy poszczególnych wydziałów, trudności z dotarciem do dokumentów źródłowych oraz konieczność zabezpieczenia środków finansowych na wycenę.

Niemniej jednak stwierdzam, że nie są to okoliczności łagodzące. Nastąpiło niedopełnienie obowiązków służbowych, za co zostaną wyciągnięte konsekwencje służbowe. Realizacja tych zadań zostanie zakończona jeszcze w tym roku.

[Dowód: akta kontroli str. 583-584]

W latach objętych kontrolą wystąpiły 2 przypadki likwidacji jednostek organizacyjnych Urzędu oraz połączenia 2 zakładów budżetowych, a mianowicie:

- 1) na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim nr VI/56/2003 z dnia 10 marca 2003 r., zlikwidowane zostało z dniem 31 sierpnia 2003 r. Publiczne Przedszkole nr 1 w Ostrowcu Świętokrzyskim.
W uchwale zapisano, że funkcję likwidatora powierza się Dyrektorowi Zespołu Szkół Publicznych nr 1 w Ostrowcu Św., do którego obowiązków należy w szczególności dokonanie inwentaryzacji mienia przedszkola. W uchwale postanowiono, że mienie zlikwidowanego przedszkola zostanie przekazane w użytkowanie Publicznej Szkole Podstawowej nr 11 w Ostrowcu Św.;
- 2) na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim nr VI/57/2003 z dnia 10 marca 2003 r., zlikwidowane zostało z dniem 31 sierpnia 2003 r. Przedszkole Publiczne nr 2 w Ostrowcu Świętokrzyskim.



W uchwale zapisano, że funkcję likwidatora powierza się Dyrektorowi Przedszkola Publicznego nr 2 w Ostrowcu Św., do którego obowiązków należy dokonanie inwentaryzacji mienia przedszkola. W uchwale postanowiono, że mienie zlikwidowanego przedszkola zostanie przekazane w użytkowanie publicznym przedszkolom w Ostrowcu Świętokrzyskim;

na podstawie uchwały nr XVI/182/2003 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych w zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Usług Miejskich” w Ostrowcu Świętokrzyskim – z dniem 1 kwietnia 2004 r.łączono Zakład Usług Oświatowych i Zakład Usług Miejskich w jeden zakład budżetowy pod ww. nazwą. W uchwale postanowiono, że powstały „Zakład Usług Miejskich” jest następcą prawnym połączonych zakładów budżetowych i przejmuje mienie obu połączonych zakładów.

[Dowód: akta kontroli str. 481-491]

1.4. Informacje o stanie mienia komunalnego.

Zgodnie z art. 120 ustawy o finansach publicznych - *zarząd jednostki samorządu terytorialnego* (w badanym przypadku Prezydent Miasta) *opracowuje informację o stanie mienia komunalnego, zawierającą:*

- 1) *dane dotyczące przysługujących jednostce samorządu terytorialnego praw własności;*
- 2) *dane dotyczące innych niż własność praw majątkowych, w tym w szczególności o ograniczonych prawach rzeczowych, użytkowaniu wieczystym, wierzytelnościach, udziałach w spółkach, akcjach oraz o posiadaniu;*
- 3) *dane o zmianach w stanie mienia komunalnego, w zakresie określonym w pkt 1 i 2, od dnia złożenia poprzedniej informacji;*
- 4) *dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych oraz z wykonywania posiadania;*
- 5) *inne dane i informacje o zdarzeniach mających wpływ na stan mienia komunalnego.*

W badanym okresie Urząd opracował informacje o stanie mienia komunalnego, w których wykazywano dane wg stanu na dzień 30 września roku, poprzedzającego rok budżetowy. W informacjach tych zawarte były dane dotyczące:

1. uzyskanych i przewidywanych dochodów z mienia,
2. ustanowionej hipoteki zabezpieczającej należności Gminy,
3. przewidywanych dochodów: z udziałów w spółkach, z wierzytelności i z akcji
4. zbycia, nabycia, dzierżawy oraz zamiany nieruchomości,
5. powierzchni skomunalizowanych gruntów,



6. praw własności i współwłasności Gminy.

Zgodnie z art. 121 ustawy o finansach publicznych informacja o stanie mienia komunalnego najpóźniej do dnia 15 listopada roku poprzedzającego rok budżetowy, powinna zostać przedstawiona regionalnej izbie obrachunkowej – celem zaopiniowania.

Informacje o stanie mienia komunalnego za okres objęty kontrolą Urząd przesłał Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Kielcach w następujących terminach:

- w dniu 19 listopada 2004 r. informacja wg stanu na 30.09.2004 r. – opóźnienie 4 dni;
- w dniu 16 grudnia 2003 r. informacja wg stanu na 30.09.2003 r. (termin przedłużony do 15 grudnia 2003 r. – Dz. U. 03.203) – opóźnienie 1 dzień,
- w dniu 18 listopada 2002 r. informacja wg stanu na 30.09.2002 r. – opóźnienie 3 dni;
- w dniu 16 listopada 2001 r. informacja wg stanu na 30.09.2001 r. – opóźnienie 1 dzień.

Powyższe informacje zostały zaopiniowane pozytywnie przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Kielcach.

[Dowód: akta kontroli str. 347-447]

Skarbnik Miasta Elżbieta Pichór w wyjaśnieniu dotyczącym ww. opóźnień w przekazywaniu informacji do RIO podała, że: *informacja o stanie mienia komunalnego jest wraz z objaśnieniami nierozzerwalnym elementem do projektu uchwały budżetowej. Projekt budżetu w naszej gminie był przyjmowany w okresie objętym wyjaśnieniem w następujących datach:*

- *na 2002 r. w dniu 15 listopada 2001 roku,*
- *na 2003 r. w dniu 15 listopada 2002 roku,*
- *na 2004 r. w dniu 15 grudnia 2003 roku,*
- *na 2005 r. w dniu 15 listopada 2004 roku.*

Przyjmowanie projektu budżetu w tych datach pozwalało zachować ustawowy termin przedłożenia dokumentu do Rady Miasta, natomiast do Regionalnej Izby Obrachunkowej, która ma siedzibę w Kielcach był dostarczany za pośrednictwem poczty, po dokonaniu czynności dostarczenia przesyłki przez Kancelarię Urzędu Miasta. Powyższe spowodowało, że nie został zachowany ustawowy termin przedłożenia dokumentu do Regionalnej Izby Obrachunkowej.

[Dowód: akta kontroli str. 571]



1.5. Zgodność danych ewidencji nieruchomości z dokumentami źródłowymi.

Analizę zgodności danych zawartych w ewidencji nieruchomości Urzędu z dokumentami źródłowymi przeprowadzono na próbie 15 nieruchomości, wybranych metodą niestatystyczną (po 5 nieruchomości z każdego roku objętego kontrolą), a mianowicie:

rok 2002

- 1) obr. 6, ark. IV, dz. 2/1 – gr. 4.1 – zakup na rzecz Gminy (AN 2780/2002 z dnia 22.10.2002 r.),
- 2) obr. 45, ark. III, dz. 5/13 – gr. 4.1 – darowizna na rzecz Skarbu Państwa (AN 2420/2002 z dnia 05.09.2002 r.),
- 3) obr. 43, ark. I, dz. 12 – gr. 4.1 – komunalizacja (RR.IX.7723-2-23/02 z dnia 20.09.2002 r.),
- 4) obr. 11, ark. I, dz. 18 – gr. 5.1 – przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (WMK.II.B.72247-5/2002 z 08.07.2002 r.),
- 5) obr. 34, ark. V, dz. 18/3 – gr. 4.1 – wywłaszczenie (RR.XI.7724-7/02 z dnia 05.11.2002 r.).

ROK 2003

- 1) obr. 19, ark. I, dz.116 i obr. 19, ark. III, dz. 33/1 – gr. 4.1 – zamiana (AN 1006/2003 z dnia 07.05.2003 r.),
- 2) obr. 11, ark. II, dz. 223 – gr.5.1 – umowa o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu z Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej osoby fizyczne (AN 1792/2003 z dnia 03.07.2003 r.),
- 3) obr. 2, ark. V, dz. 122 – gr. 4.1 – sprzedaż (AN 2488/2003 z 10.09.2003 r.),
- 4) obr. 36, ark. I, dz. 65/1 i 65/2 – gr. 4.1 – zwrot na rzecz poprzednich właścicieli (GN.II/7221/1/52/11/2003 z dnia 05.06.2003 r.),
- 5) obr. 44, ark. I, dz. 12/1, 16/20, 16/22 i obr. 43, ark. IV, dz. 3/30 – gr. 4.1 – darowizna od Skarbu Państwa (AN 1164/2003 z dnia 21.05.2003 r.).

ROK 2004

- 1) obr. 36, ark. II, dz. 31 – gr. 5.1 i gr. 4.2 – decyzja w sprawie ustanowienia trwałego zarządu (WMK.II.J.72244/19/80/04 z dnia 31.05.2004 r.),
- 2) obr. 36, ark. I, dz. 38/12 – gr. 4.2 – umowa sprzedaży udziałów w gruncie (AN 1325/2004 z dnia 17.03.2004 r.) i decyzja w sprawie ustanowienia trwałego zarządu (WMK.II.J.72244/19/18/04 z dnia 31.05.2004 r.),



- 3) obr. 36, ark. IV, dz. 52/3 – gr. 5.1 – oddanie w wieczyste użytkowanie udziałów w gruncie (AN 141/2004 z dnia 21.01.2004 r.) i decyzja w sprawie ustanowienia trwałego zarządu (WMK.II.J.72244/19/43/04 z 31.05.2004 r.),
- 4) obr. 5, ark. I, dz. 131/12 – gr. 4.1 – decyzja podziałowa (WRM.II.(WMK.II)7430-22/04 z dnia 16.11.2004 r.) – podział na dz. 131/13 i 131/14),
- obr. 10, ark. IV, dz. 123/18 – gr. 5.1 – oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie (AN 1019/2004 z dnia 03.03.2004r.).

W wyniku powyższego badania stwierdzono, co następuje:
ewidencja prowadzona przez Urząd w zakresie objętym badaniem zawierała dane zgodne z dokumentami źródłowymi, tj.: umowami (aktami notarialnymi) i decyzjami administracyjnymi w zakresie uregulowania stanu prawnego, zmiany w ewidencji Wydziału Mienia Komunalnego dokonywane były po zmianach stanu prawnego, tj.: na skutek zakupu, darowizny, komunalizacji, przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności, wywłaszczenia, zamiany, zwrotu na rzecz poprzednich właścicieli, ustanowienia trwałego zarządu i oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, na podstawie informacji uzyskanych w trybie art. 29 pkt 2, litera f ze Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Św. ustalono, że dane dotyczące powierzchni badanych działek, zakwalifikowania ich do poszczególnych grup i podgrup, znajdujące się w ewidencji Urzędu, są zgodne z danymi będącymi w ewidencji Starostwa Powiatowego.

[Dowód: akta kontroli str. 1217-1318]

2. GOSPODAROWANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI.

Zagadnienia dotyczące zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości oraz sposobu jego ewidencjonowania omówiono w punkcie 1 protokołu kontroli.

W wyniku porównania danych (zestawienie porównawcze zawarto w pkt. 1 protokołu kontroli), dotyczących powierzchni gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (podgrupa 4.1), uzyskanych ze Starostwa Powiatowego, z danymi będącymi w ewidencji Urzędu stwierdzono, że w okresie objętym badaniem wystąpiły następujące różnice w tych ewidencjach gruntów, a mianowicie:

- rok 2002 – ewidencja Urzędu obejmowała 425 ha, natomiast Starostwa 351 ha, tj. o 74 ha więcej niż ewidencja Starostwa;



- rok 2003 – ewidencja Urzędu obejmowała 370 ha, natomiast Starostwa 383 ha, tj. o 13 ha mniej niż ewidencja Starostwa;
- rok 2004 – ewidencja Urzędu obejmowała 374 ha, natomiast Starostwa 389 ha, tj. o 15 ha mniej niż ewidencja Starostwa;
- rok 2005 – ewidencja Urzędu obejmowała 396 ha, natomiast Starostwa 416 ha, tj. o 20 ha mniej niż ewidencja Starostwa.

Wyjaśnienie Anny Targowskiej, Zastępcy Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego, dotyczące ww. różnic powierzchni gruntów w ewidencjach Urzędu i Starostwa Powiatowego zawarto w pkt. 1 protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 596 i 1388]

2.1. Prawidłowość kwalifikowania nieruchomości do gminnego zasobu.

Analizę prawidłowości kwalifikowania działek do gminnego zasobu nieruchomości przeprowadzono na wybranej losowo próbie 20 działek, o największych powierzchniach i położonych na terenach atrakcyjnych z punktu widzenia możliwości ich udostępnienia, a mianowicie:

1. obr.10,ark.III,dz.185/2 – 1146m²,AN 422/2004 z dnia 27.02.2004r.,GP.V-7413/2036/91 z dnia 05.08.1991r.,z gr.4.1 do gr.5.2,ul.Długa,
2. obr.10,ark.III,dz.189/6 – 964m²,AN 422/2004 z dnia 27.02.2004r.,GP.V-7413/2040/91 z dnia 05.08.1991r.,z gr.4.1 do gr.5.2,ul.Długa,
3. obr.37,ark.I,dz.53/3 – 3356m²,AN 2414/2004 z dnia 08.04.2004r., GP.V-7413/2/377/92 z dnia 05.08.1992r.,z gr.4.1 do gr.5.2,ul.Żeromskiego,
4. obr.37,ark.I,dz.53/4 – 49214m²,AN 2414/2004 z dnia 08.04.2004r., GP.V-7413/2/377/92 z dnia 05.08.1992r.,z gr.4.1 do gr.5.2,ul.Żeromskiego,
5. obr.37,ark.I,dz.53/5 – 20436m²,AN 2414/2004 z dnia 08.04.2004r., GP.V-7413/2/377/92 z dnia 05.08.1992r.,z gr.4.1 do gr.5.2,ul.Żeromskiego 34,
6. obr.35,ark.IV,dz.3/1 – 778m²,GP.V-7413/2/12/93 z dnia 14.07.1993r.,obecna gr.4.1,ul.Aleja 3 Maja,
7. obr.35,ark.IV,dz.12/3 – 882m²,GP.V-7413/2/41/93 z dnia 10.02.1993r.,obecna.4.1,ul.Aleja 3 Maja
8. obr.41,ark.IV,dz.24/1 – 20985m²,RR.IX.7723-2-31/03 z dnia 01.09.2003r.,ul.Świętokrzyska,obecna gr.4.1,
9. obr.3,ark.II,dz.2/1 – 67614m²,GP.V-7413/2/27/92 z dnia 22.05.1992r. i 01.08.1992r.,ul.Miodowa,obecna gr.4.1,
10. obr.3,ark.II,dz.2/4 – 33870m²,GP.V-7413/2/27/92 z dnia 22.05.1992r. i 01.08.1992r.,ul.Miodowa,obecna gr.4.1,
11. obr.20,ark.III,dz.70 – 1061m²,AN 1460/93 z dnia 27.04.1993r.,Os.Rosochy, obecna gr.4.1,



12. obr.20,ark.III,dz.71 – 1063m²,AN 1454/93 z dnia 27.04.1993r.,Os.Rosochy, obecna gr.4.1,
13. obr.20,ark.III,dz.72 – 1059m²,AN 1466/93 z dnia 27.04.1993r.,Os.Rosochy, obecna gr.4.1,
14. obr.36,ark.III,dz.46/7 – 78339m²,SP.IV.7723-2-55/04 z dnia 15.11.2004r.,ul.Sienkiewicza-Mickiewicza, obecna gr.4.1,
15. obr.18,ark.IV,dz.78/21 – 5165m²,SP.IV.7723-2-39/03 z dnia 18.12.2003r.,ul.Radwana, obecna gr.4.1,
16. obr.37,ark.V,dz.3/4 – 64038m²,GN.IV-7723/2/82/2000 z dnia 22.11.2000r.,ul.Zagłoby,obecna gr.4.3,
17. obr.37,ark.V,dz.3/6 – 35068m²,GN.IV-7723/2/82/2000 z dnia 22.11.2000r.,ul.Zagłoby, obecna gr.4.3,
18. obr.41,ark.IV,dz.38/12 – 44792m²,RR.IX.7723-2-12/02 z dnia 29.04.2002r.,ul.Szewieńska, obecna gr.4.3,
19. obr.43,ark.I,dz.9/2 – 23049m²,AN 422/2004 z dnia 27.02.2004r.,ul.Kolejowa 20c,obecna gr.4.1,
20. obr.38,ark.I,dz.1/3 – 17863m²,RR.VII.7720/2-12/01 z dnia 04.07.2002r.,ul.Zagłoby.

W wyniku analizy dokumentów źródłowych dotyczących ww. 20 działek zakwalifikowanych do gminnego zasobu nieruchomości stwierdzono, że:

- Urząd posiada dokumenty, tj. akty notarialne oraz decyzje Wojewody Świętokrzyskiego, potwierdzające podstawy prawne do zakwalifikowania tych działek do gminnego zasobu nieruchomości,

- działki zostały ujęte w ewidencji Wydziału Mienia Komunalnego, a dane dotyczące ich powierzchni i położenia były zgodne z danymi wykazanymi w dokumentach źródłowych,

- zakwalifikowanie poszczególnych działek do 4 grupy rejestrowej odpowiadało wymogom określonym w art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- na podstawie informacji uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w trybie art. 29 pkt 2, lit. f ustawy o NIK ustalono, że dane dotyczące powierzchni działek oraz zakwalifikowania ich do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych, wykazane w ewidencji Wydziału Mienia Komunalnego były zgodne z danymi będącymi w ewidencji Starostwa Powiatowego

[Dowód: akta kontroli str. 1389-1470]

Spośród 20 w/w działek, 3 działki wyszczególnione w poniższej tabeli podlegały włączeniu do gminnego zasobu nieruchomości, po dniu 22 września 2004r.,



w związku ze zmianą definicji zasobu, wg ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie:

Obręb	Arkusze	Numer działki	Powierzchnia (m ²)	Grupa rejestrowa	Położenie	Dokument nabycia
37	V	3/4	64038	4.3	ul. Zagłoby	GN.IV-7723/2/82/2000 z dnia 22.11.2000r.
37	V	3/6	35068	4.3	ul. Zagłoby	GN.IV-7723/2/82/2000 z dnia 22.11.2000r.
41	IV	38/12	44792	4.3	ul. Szewieńska	RR.IX-7723-2-12/02 z dnia 29.04.2002r.
SUMA:			143898			

W prowadzonej przez Wydział Mienia Komunalnego „Bazie Mienia” nie dokonano zmiany zapisów dot. ww. działek, w związku ze zmianą definicji zasobu.

Zastępca Naczelnika WMK Anna Targowska wyjaśniła, że:

-wskutek zmiany definicji zasobu wg. art. 24 pkt 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami po dniu 22.09.2004r. do gminnego zasobu nieruchomości zostały zaliczone także grunty będące w trwałym zarządzie (gr.4.2) i w użytkowaniu (gr.4.3).

Od tego momentu grupa 4.1 przestała wyczerpywać pełną definicję zasobu. Zasób objął swym zakresem całą grupę nr.4.(czyli również gr.4.2 i gr.4.3).

W związku z tym nie było konieczności aktualizacji gr.4.1. Grupa ta pozostała bez zmian i obejmuje grunty bezpośrednio zarządzane przez Gminę. W przypadku konieczności uzyskania informacji odnośnie działek wchodzących w skład zasobu następuje sumowanie danych poszczególnych grup rejestrowych należących do gr.nr.4 oraz działek, których Gmina jest wieczystym użytkownikiem. Ewidencja działek stanowiących własność Skarbu Państwa, których Gmina jest wieczystym użytkownikiem prowadzona jest w programie Microsoft Excel.

W chwili obecnej Referat ds. Komputeryzacji UM jest w trakcie tworzenia projektu nowej struktury Bazy mającej na celu dostosowanie jej do potrzeb Wydziału.

[Dowód: akta kontroli str. 1390 i 1551]



Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega m.in. na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Urząd nie posiadał planów wykorzystania zasobu na lata 2002 – 2004. Plan taki został opracowany na rok 2005 pn. „Plan wykorzystania nieruchomości z zasobu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na 2005 r.”. W planie tym wyszczególniono 284 nieruchomości, określając ich: położenie, obręb, arkusz, numer działki, powierzchnię, aktualne zagospodarowanie, przeznaczenie w planie i planowany sposób wykorzystania.

Na 2004 r. Urząd sporządził wykaz propozycji dochodów i wydatków do planu finansowego, w którym wykazał planowane sprzedaże nieruchomości, do oddania w trwałe zarząd, użytkowanie wieczyste, dzierżawę, do nabycia oraz przyjęcia w drodze darowizny od Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 1471-1495 i 1552-1553]

W wyjaśnieniu dotyczącym sporządzania planu wykorzystania zasobu w latach 2002 – 2004 Anna Targowska podała, że:

- plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości powstał w momencie tworzenia programu obsługującego Ewidencję Mienia Komunalnego w 2002r. Został on utworzony w formie elektronicznej poprzez określenie planowanego wykorzystania działek wchodzących w skład zasobu znajdujących się w gr.4.1.

Jak wykazała praktyka powyższa forma planu okazała się niewystarczająca, mało przejrzysta. W 2003r. zostało sporządzone jego uszczegółowienie poprzez określenie wykorzystania poszczególnych nieruchomości z zasobu w powiązaniu z zadaniami budżetowymi zaplanowanymi na 2004r. Taka forma została również zastosowana w stosunku do planu wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu na 2005r.

[Dowód: akta kontroli str. 1552]

2.2. Regulacje organu stanowiącego gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Rada Miejska w Ostrowcu Świętokrzyskim w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi przyjęła m.in. następujące uregulowania:

1. w dniu 12 grudnia 2002 r. podjęła uchwałę nr III/18/2002 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania, najmu lub użyczenia gminnych nieruchomości gruntowych. Ww. uchwała została zastąpiona uchwałą nr XXX/341/2005 z dnia 14 lutego 2005 w sprawie określania zasad



wydzierżawiania, najmu, użyczenia lub oddawania w użytkowanie gminnych nieruchomości gruntowych. W uchwale tej określono m.in., że:

- a. oddanie nieruchomości w dzierżawę, najem lub użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata następuje w trybie przetargowym,
- b. określono przypadki, w których może nastąpić oddanie nieruchomości w dzierżawę, najem lub użytkowanie bez zachowania trybu przetargu,
- c. określono przypadki uprawniające Prezydenta Miasta do wydzierżawiania, wynajmowania lub oddawania w użytkowanie nieruchomości bez uprzedniej zgody Rady Miasta.

zwolnienia z obowiązku zbywania nieruchomości w drodze przetargowej (art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – brak uregulowania w oparciu o w/w przepis ustawy, podejmowano uchwały w tylko przypadkach indywidualnych

wyrażania zgody na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży dokonywanych w trybie bezprzetargowym (art. 68 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – brak uregulowań,


podwyższonych stawek opłat za użytkowanie wieczyste (art. 76 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – brak uregulowań w oparciu o w/w przepis ustawy,

zastosowania umownych stawek oprocentowania niespłaconych rat ceny nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej – brak uregulowania, które zawierałoby zasady w stosunku do wszystkich sprzedawanych nieruchomości. Natomiast w uchwale Nr XXV/291/2004 Rady Miasta z dnia 27.10.2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Św. oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży uregulowano sprawę oprocentowania rozłożonej na raty nie spłaconej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym,

zasad oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, trwałe zarząd – w dniu 21 grudnia 1999 r. Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXI/233/99 w sprawie stawek czynszu najmu i dzierżawy za nieruchomości gruntowe Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

Powyższa uchwała była nowelizowana:

- a. uchwałą Nr XXXII/545/2000 Rady Miejskiej w Ostrowcu Św. z dnia 29 grudnia 2000 r. zmieniająca uchwałę w sprawie stawek czynszu najmu i dzierżawy za nieruchomości gruntowe Gminy Ostrowiec Św.,



- b. uchwałą Nr XLIII/733/2001 Rady Miejskiej w Ostrowcu Św. z dnia 30 października 2001 r. zmieniająca uchwałę w sprawie stawek czynszu najmu i dzierżawy za nieruchomości gruntowe Gminy Ostrowiec Św.
- c. uchwałą Nr VI/60/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Św. z dnia 10 marca 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie stawek czynszu najmu i dzierżawy za nieruchomości gruntowe Gminy Ostrowiec Św.

zwolnienia z obowiązku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej, podwyższania stawek opłat za użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości – brak uregulowań,

wyrażenie zgody na udzielenie bonifikat w opłatach za trwałe zarząd – uchwały podejmowane w konkretnych sprawach np. uchwała Nr XVIII/215/2004 z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – dotyczy udzielenia Zakładowi Usług Miejskich bonifikaty w wysokości 80% od opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwałe zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 561]

3. DOCHODY UZYSKIWANE Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

3.1. Dochody planowane i zrealizowane.

Kwoty planowanych i zrealizowanych przez Gminę dochodów z gospodarowania nieruchomościami oraz jej dochodów ogółem, dochodów własnych, a także stanu zaległości w poborze dochodów w latach 2002 – 2004, przedstawiono w poniższym zestawieniu:



(tys. złotych)									
Wyszczególnienie	2002r.			2003r.			2004r.		
	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Dochody ogółem	95.984	84.330	28.050	107.110	106.721	25.303	113.145	115.039	35.897
Dochody własne z tego:	53.266	41.968	28.050	53.983	54.738	25.303	63.711	66.319	35.897
dochody ze zbycia i udostępnienia nieruchomości ogółem w tym z tytułu:	3.316	3.418	608	5.109	4.425	1.151,89	7.697	8.954	331
a) sprzedaży	1.110	1.876	25	1.776	1.510	25	6.109	7.111	36
b) zamiany	-	-	-	-	27	-	-	8	-
c) użytkowania wieczystego					3)				
	529	426	168	411	580	84	509	529	137
d) przekształcenie prawa użytkowania wiecz. w prawo własności		1)			4)			7)	
	219	103	0	100	162	0.89	71	50	20
e) trwałego zarządu		2)			5)				
	-	39	0	-	64	0	-	113	0
f) wdzierzawienia					6)			8)	
	-	8	2	-	52	4	-	45	5
g) wynajmu	1.458	966	413	2.822	2.030	1.062	1.008	1.098	133
h) inne formy udostępniania niż wymienione powyżej*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) wykonanie za 2002 r. obejmuje kompensatę w kwocie			1.155,98						„Triada” H. Połoński F-ry za druki.
2) wykonanie za 2002 r. obejmuje kompensatę w kwocie			21.703,06						Zakład Budżetowy „Targowisko Miejskie” F-ry za inkaso targowe
3) wykonanie za 2003 r. obejmuje kompensatę w kwocie			15.603,23						Miejska Energetyka Ciepła F-ra za energię ciepłą na kwotę 11.990,73 PSS „Społem” 3.612,50 - Nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntu dz. Nr 6/8 położ. Przy ul. Traugutta - Akt notar. Rep. „A” 2505/03
4) wykonanie za 2003 r. obejmuje kompensatę w kwocie			1.177,94						„Triada” H. Połoński F-ry za druki
5) wykonanie za 2003 r. obejmuje kompensatę w kwocie			33.877,33						Zakład Budżetowy „Targowisko Miejskie”- F-ry za inkaso targowe
6) wykonanie za 2003 r. obejmuje kompensatę w kwocie			41.394,72						Miejska Energetyka Ciepła - F-ry za energię ciepłą
7) wykonanie za 2004 r. obejmuje kompensatę w kwocie			577,36						„Triada” H. Połoński - F-ra za druki
8) wykonanie za 2004 r. obejmuje kompensatę w kwocie			7.320,00						Miejska Energetyka Ciepła - F-ra za energię ciepłą

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że wykonanie dochodów Gminy ogółem, wzrosło w 2004 r. o 30.709 tys. zł w porównaniu do 2002 r., tj. o 26,7 %, z tego dochody własne o 24.351 tys. zł (36,7 %).

Największy wzrost dochodów własnych w analizowanym okresie, nastąpił w dochodach osiągniętych ze sprzedaży nieruchomości, tj. o 5.235 tys. zł (73,6 %), natomiast najwolniej następował wzrost dochodów z tytułu wynajmu (12 %) oraz użytkowania wieczystego (19,5 %).

Wzrostowi dochodów własnych towarzyszył przyrost zaległości, które w analizowanym okresie zwiększyły się o kwotę 7.847 tys. zł, tj. 21,9 %.

W dochodach uzyskiwanych ze zbycia i udostępniania nieruchomości ogółem wystąpił spadek zaległości, które w badanym okresie zmniejszyły się o kwotę 277 tys. zł (45,6 %).

W latach 2002 – 2004 wykonane i planowane dochody z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych wynosiły:

- w 2002 r. wykonano dochody w kwocie 3.418 tys. zł, co stanowiło 103 % w stosunku do kwoty 3.316 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy udział w ww. kwotach miały dochody z tytułu sprzedaży (169 % wykonane w stosunku do planu) oraz dochody z tytułu trwałego zarządu i wydzierżawienia, które wyniosły łącznie 47 tys. zł, a których osiągnięcia nie planowano. Nie wykonano zaplanowanych dochodów z tytułu: użytkowania wieczystego (81 %), przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (47 %) oraz wynajmu (66 %).

- w 2003 r. wykonano dochody w kwocie 4.425 tys. zł, co stanowiło 86 % w stosunku do kwoty 5.109 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy wpływ na niepełne wykonanie dochodów w stosunku do planu miała niższa sprzedaż, która została wykonana na poziomie 85 % oraz wynajem, gdzie osiągnięto dochody na poziomie 72 % w stosunku do planu.

- w 2004 r. wykonano dochody w kwocie 8.954 tys. zł, co stanowiło 116 % w stosunku do kwoty 7.697 tys. zł zaplanowanych dochodów. Zasadniczy udział w ww. kwotach miały dochody ze sprzedaży (116 % wykonanie w stosunku do planu) oraz dochody z użytkowania wieczystego (104 % w stosunku do planu). Niższe dochody od zaplanowanych osiągnięto z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które zrealizowano na poziomie 70 % w stosunku do zaplanowanych.

Urząd dokonywał kompensaty należności dochodów własnych ze swoimi zobowiązaniami wobec kontrahentów. Pod powyższym zestawieniem wyszczególniono kwoty i tytuły dokonanych kompensat należności.

[Dowód: akta kontroli str. 499]

Dane dotyczące dochodów własnych, z tego dochodów ze zbycia i udostępniania nieruchomości, wykazane w ewidencji księgowej były zgodne z danymi zawartymi w sprawozdaniach Rb-27S (sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego).

Na podstawie danych wykazanych w rocznych sprawozdaniach Rb-27S przeprowadzono analizę porównawczą, której wyniki prezentuje poniższe zestawienie:

(lys zł)

Rok	Należności (saldo początkowe plus przypis, minus odpis)	Plan	Wykonanie	Zaległości	3:2	4:2	4:3
1	2	3	4	5	6	7	8
2002	4.336	3.273	3.397	594	75 %	78 %	104 %
2003	5.939	5.055	4.305	1.152	85 %	72 %	85 %
2004	10.391	7.675	8.915	382	74 %	86 %	116 %

Stwierdzono, że ww. kwoty zrealizowanych dochodów (dział 700, rozdział 70005) w porównaniu do kwot należności za dany rok stanowiły: 78 % w 2002 r., 72 % w 2003 r. i 86 % w 2004 r..

W latach 2002 – 2004 zaległości w dochodach z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych wynosiły odpowiednio: w 2002 r. – 594 tys. zł, w 2003 r. 1.152 tys. zł i w 2004 r. 382 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 500-559]

3.2. Ustalanie planu dochodów z tytułu zbywania i udostępniania nieruchomości.

Na podstawie uchwał budżetowych oraz informacji o stanie mienia komunalnego ustalono, że w latach 2002 – 2004 głównymi źródłami planowanych dochodów z tytułu zbywania i udostępniania nieruchomości były:

Rozdział 70005 (gospodarka gruntami i nieruchomościami):

- dochody z tytułu wieczystego użytkowania, zarządu;
- dochody z opłat adiacenckich;
- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych;
- dochody z przekształcenia wieczystego użytkowania we własność;
- dochody z tyt. odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości;
- pozostałe odsetki

Rozdział 80101 (szkoły podstawowe), rozdział 80110 (gimnazja), rozdział 85404 (przedszkola), rozdział 80104 (przedszkola wg klasyfikacji budżetowej w 2004 r.):

- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych;

W poniższej tabeli zestawiono wysokość planowanych i uzyskanych dochodów wg ww. rozdziałów klasyfikacji budżetowej:

(w zł)

Rok	Rozdział	Plan	Wykonanie	Różnica (4-3)
1	2	3	4	5
2002	70005	3.273.450	3.397.020	123.570
	80101	29.654	35.650	5.996
	80110	4.680	6.985	2.305
2003	70005	5.055.208	4.305.091	- 750.117
	80101	28.570	33.794	5.224
	80110	5.310	8.275	2.965
	85404	9.200	5.783	- 3.417
2004	70005	7.627.350	8.864.568	1.237.218
	80101	45.170	45.984	814
	80104	6.450	5.026	- 1.424
	80110	3.150	8.834	5.684

Z powyższego zestawienia wynika, że w rozdziale 70005 (gospodarka gruntami i nieruchomościami) wystąpiły znaczne różnice pomiędzy kwotami planowanych, a wykonanych dochodów. W 2002 i 2004 roku dochody wykonane były wyższe od planowanych o odpowiednio 3,6 % i 13,9 %, natomiast w 2003 r. dochody wykonane były niższe od planowanych o 14,8 %. W rozdziale 85404 (przedszkola), w roku 2003 Urząd nie zrealizował zaplanowanych dochodów w 37 %.

[Dowód: akta kontroli str. 260-346 i 448]

Skarbnik Miasta Elżbieta Pichór w zakresie planowania i wykonania dochodów wykazanych w powyższej tabeli wyjaśniła, co następuje:

w rozdziale 70005 planowane są dochody z tytułów:

§ 047 – *Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości.*

§ 075 – *Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze.*

§ 076 – *Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.*

§ 077 – *Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.*

§ 092 – *Pozostałe odsetki.*

W związku z powyższym przyczyny odchyień wiążą się z rodzajami tytułów wyszczególnionych w paragrafach wymienionych powyżej.

ROK 2002

Planowane dochody ogółem w rozdziale 7005 wynosiły 3.273.450 zł, a wykonane 3.397.020 zł, nadwyżka dochodów wykonanych wynosiła 123.570 zł.

1. *Przyczyną różnic było wykonanie dochodów w § 077 – „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości” z nadwyżką na kwotę 766.055 zł. W ramach tego paragrafu do założeń planu przyjęto do sprzedaży dwa lokale użytkowe (Rynek 38/40 i Nowa 1) na kwotę 470.000 zł, przy faktycznej sprzedaży (Rynek 27 i Rynek 10) na łączną kwotę 610.270 zł.*

Również sprzedaż nieruchomości w zakresie kwoty została przyjęta do planu w wysokości 460.000 zł. Faktyczna sprzedaż objęła większą ilość nieruchomości i jest to jedną z przyczyn uzyskania wyższych dochodów budżetu.

2. *Jednocześnie nie wykonano planu w § 075 – „Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub*



innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze” na kwotę 451.457 zł.

Takie niewykonanie spowodowane było przejęciem przez Gminę w roku 2002 od miesiąca lipca gospodarki lokalami mieszkalnymi, a tym samym przyrostem należności z tego tytułu Gminy w okresie bilansowym o kwotę 520.770 zł.

ROK 2003

Planowane dochody ogółem w rozdziale 7005 wynosiły 5.055.208, a wykonane dochody wynosiły 4 305.091. Niedobór wykonanych dochodów wyniósł 750.117 zł.

Na niedobór miały wpływ przede wszystkim następujące zdarzenia:

- 1. w § 075 - „Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze”, planowane dochody w kwocie 2 743.700 zł zostały wykonane w kwocie 1.990.473 zł.*

Różnica wynika z:

- założenia planu wyższe niż faktyczny przypis roczny wynoszący 2.640.370 zł (konto księgowo 750) i przyrostu stanu należności Gminy w okresie bilansowym o kwotę 649.898 zł. Na taki przyrost należności wpłynęło przejęcie przez Gminę gospodarki lokalami mieszkalnymi.*
- 2. w § 077 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, planowane dochody w kwocie 1.775.908 zł zostały wykonane na kwotę 1.536.564 zł.*

Różnica wynika z:

- uzyskanych cen sprzedaży nieruchomości, które odbiegały od założonych planowanych zarówno na plus jak i na minus oraz niektóre sprzedaże nie doszły do skutku np. nieruchomość przy ul. Kilińskiego-Aleja, gdzie planowano uzyskać kwotę 800.000 zł. Pomimo zamiennych sprzedaży nieruchomości nie udało się osiągnąć zakładanych dochodów.*

ROK 2004

Planowane dochody ogółem w rozdziale 7005 wynoszą 7.627.350 zł, wykonane dochody wyniosły 8.864.568 zł, nadwyżka dochodów wykonanych wyniosła 1.237.218 zł.

Na nią miały wpływ przede wszystkim następujące zdarzenia:

- 1. w § 047 - „Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości”, planowane dochody w kwocie 508.900, wykonane w kwocie 641.541.*

Różnica wynika z:

- założenia planu niższe od przypisu rocznego wynoszącego 635.837 zł (konto 750) oraz dochodów uzyskanych ze spłat należności Gminy z lat ubiegłych, spadek*



należności w okresach bilansowych o kwotę 5.704 zł (konto księgowo 221-047 „wieczyste użytkowanie”)

2. w § 075 - „Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze”, planowane dochody w kwocie 923.650, wykonane zostało w kwocie 1.042.931 zł.

Różnica wynika z:

- założenia planu niższe od przypisu rocznego wynoszącego 984.419 zł (konto 750) oraz dochodów uzyskanych ze spłat należności Gminy z lat ubiegłych, spadek należności w okresach bilansowych o kwotę 58.512 zł (konto księgowo: 221-075 – „Dzierżawa”, 221-75 – „Wynajem lokali OTBS”, 221-750 – „Wynajem lokali – bez VAT – OTBS”, 221-175 – „Dzierżawa bez VAT”).
3. w § 076 - „Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności”, planowane dochody w kwocie 70.900, wykonane w kwocie 49.198 zł.

Różnica wynika z:

- założenie planu większe niż przypis roczny przychodu wynoszący 68.744 zł (konto 750) oraz z przyrostu stanu należności Gminy w okresie bilansowym o kwotę 19.546 zł (konto księgowo 221-076 – „Przekształcenie wieczystego użytkowania we własność”).
4. w § 077 - „Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”, planowane dochody 6.108.900 zł, wykonane dochody 7 119.001 zł.

Różnica wynika z:

- założenia planu mniejsze od faktycznie uzyskanych dochodów i przychodów, głównie ze względu na uzyskane ceny przy sprzedaży nieruchomości.

Najwyższą ceną uzyskaną ze sprzedaży w stosunku do kwot zaplanowanych osiągnięto przy sprzedaży terenów przy Rawszczyźnie. Tylko w tym przypadku różnica między kwotą zaplanowaną a wykonaną wynosi 1.400.000 zł.

W zakresie niewykonania dochodów z najmu w rozdziale 85404 wyjaśniam, że przedszkola planują dochody z najmu w oparciu o zawarte umowy najmu lokali oraz na podstawie poziomu dochodów uzyskiwanych w latach ubiegłych z tytułu okazjonalnego wynajmu pomieszczeń. W 2003 r. przedszkola nie uzyskały planowanej wysokości dochodów z wynajmu pomieszczeń na spotkania i imprezy okolicznościowe.

[Dowód: akta kontroli str. 495-498]



3.3. Sprzedaż nieruchomości.

W latach 2002 – 2004 Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła następujące uchwały, określające kryteria sprzedaży lokali użytkowych i mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Gminy:

- uchwała nr XXVIII/430/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali użytkowych;
- uchwała nr XLVIII/793/2002 z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych;
- uchwała nr X/113/2003 z dnia 11 czerwca 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych;
- uchwała nr XXV/291/2004 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży.

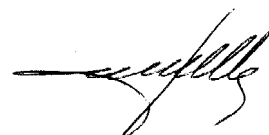
Rada Miasta w uchwałach określających kryteria sprzedaży lokali mieszkalnych wyrażała zgodę na zastosowanie umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty, niespłaconych części lokalu mieszkalnego oraz ustalała ich wysokość.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy zarówno w trybie przetargów, jak i w trybie bezprzetargowym dokonywana była na podstawie odrębnych (indywidualnych) uchwał, podejmowanych każdorazowo przez Radę Miasta.

Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego nie podejmowała uchwały w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 586-595]

Rozmiary sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz budynków i budowli, stanowiących odrębną własność Gminy przedstawiono w poniższym zestawieniu (dane w tys. zł):



Lp.	Wyszczególnienie	w drodze przetargu			bez przetargu		
		2002 r.	2003 r.	2004 r.	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.	8.	9.	10.
1.	Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości	10	11	14	27	29	15
2.	Pow. sprzedanych gruntów [hektary]	1,6670	8,5032	12,3069	0,4787	0,3295	0,0157
3.	Liczba sprzedanych: - budynków - lokali stanowiących odrębną własność	5 1	3 0	2 0	0 9	0 17	0 12
4.	Pow. użytkowa (m ²) sprzedanych: - budynków - lokali stanowiących odrębną własność	1 904,46 212,50	690,20 0	244,00 0	0 410,31	0 775,49	0 806,46
5.	Wartość nieruchomości wg szacunków rzeczoznawcy ogółem: w tym: - gruntów - budynków - lokali stanowiących odrębną własność	1 275,91 471,81 365,85 435,25	891,14 638,86 252,28 0	3 523,05 3 449,00 74,05 0	472,88 150,17 0 332,72	710,12 118,58 0 591,54	1 257,84 24,70 0 1 233,15
6.	Wartość nieruchomości wg cen sprzedaży ogółem: w tym: - gruntów - budynków - lokali stanowiących odrębną własność	1 357,19 529,44 373,90 453,85	846,43 689,27 157,16 0	5 892,87 5 817,12 75,75 0	366,05 154,56 0 211,50	511,62 126,86 0 384,76	1 113,10 27,11 0 1 085,99
7.	Dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości ogółem: w tym: - gruntów - budynków - lokali stanowiących odrębną własność	1 357,19 529,44 373,90 453,85	846,43 689,27 157,16 0	5 892,87 5 817,12 75,75 0	492,29 154,56 0 337,74	625,89 115,88 0 510,01	1 205,99 28,82 0 1 177,17
8.	Zaległości w zapłacie ceny sprzedaży (na koniec danego roku): - liczba dłużników - kwota zaległości	0 0	0 0	0 0	55 25	44 25	36 36

W badanym okresie Urząd sprzedał łącznie 35 nieruchomości w drodze przetargu, w tym 10 budynków i jeden lokal stanowiący odrębną własność oraz 71 nieruchomości bez przetargu, w tym 38 lokali stanowiących odrębną własność.

Wartość sprzedanych nieruchomości w latach 2002 - 2004 w drodze przetargu wg szacunków rzeczoznawcy wynosiła 5.690 tys. zł, a uzyskane dochody z tej sprzedaży wyniosły 8.096 tys. zł i były wyższe o 2.406 tys. zł, tj. o 29,7 %.

Wartość sprzedanych nieruchomości bez przetargu w analogicznym okresie wg szacunków rzeczoznawcy wynosiła 2.440 tys. zł, a uzyskane dochody z tej sprzedaży wyniosły 2.324 tys. zł i były niższe o 116 tys. zł, tj. o 4,8 %.

Analogicznie wartość nieruchomości wg cen sprzedaży bez przetargu wynosiła 1.991 tys. zł i była niższa od szacunków rzeczoznawcy o 449 tys. zł, tj. o 18,4 %.

Zaległości w zapłacie ceny sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu nie wystąpiły, natomiast zaległości z tytułu sprzedaży bez przetargu w badanym okresie wyniosły 86 tys. zł i wykazywały tendencję wzrostową (na koniec 2004 r. zaległości były wyższe o 11 tys. zł w porównaniu do lat poprzednich).

[Dowód: akta kontroli str. 562]

Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Ewa Iwan w wyjaśnieniu dotyczącym różnic pomiędzy wartościami nieruchomości zbytymi bez przetargu, a określonymi wg operatów szacunkowych podała, co następuje:

- Występujące różnice pomiędzy wartościami nieruchomości zbytymi w drodze bezprzetargowej, określonymi wg operatów szacunkowych (poz. nr 5), a ceną sprzedaży (poz. nr 6) wynikają z uwzględnienia w cenie zbycia kosztów poniesionych przy przygotowywaniu nieruchomości do sprzedaży (koszty wyceny, podziałów) oraz udzielonych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

W okresie objętym kontrolą, zgodnie z warunkami określonymi w Uchwale Nr XLVIII/793/2002 z dnia 21 lutego 2002 roku w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, najemcom komunalnych lokali mieszkalnych udzielono następujących bonifikat:

2002 rok

sprzedano 8 lokali mieszkalnych udzielając:

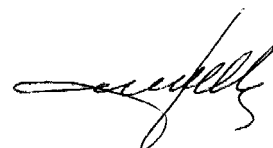
8 bonifikat w wysokości 40 % - z tytułu jednorazowej wpłaty ceny lokalu mieszkalnego

8 bonifikat za lata zamieszkiwania w wysokości:

40 % - 5 bonifikat

6 % - 2 bonifikaty

13 % - 1 bonifikata



*Łączna wartość udzielonych bonifikat w 2002 roku wyniosła 122.353,32 zł
Wartość nieruchomości lokalowych mieszkalnych wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wyniosła 177.435,14 zł . Średnia wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do ich wartości wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wynosi – 68,96 %*

2003 ROK

sprzedano 12 lokali mieszkalnych udzielając :

12 bonifikat w wysokości 40 % - z tytułu jednorazowej wpłaty ceny lokalu mieszkalnego

12 bonifikat za lata zamieszkiwania w wysokości :

40 % - 8 bonifikat

27 % - 1 bonifikata

26 % - 1 bonifikata

14 % - 1 bonifikata

6 % - 1 bonifikata

1 bonifikatę w wysokości 10 % za posiadane uprawnienia kombatanckie

*Łączna wartość udzielonych bonifikat w 2003 roku wyniosła 206.603,19 zł
Wartość nieruchomości lokalowych mieszkalnych wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wyniosła 282.360,27 zł . Średnia wysokość udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do ich wartości wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wynosi – 73,17 %*

2004 ROK

sprzedano 7 lokali mieszkalnych udzielając :

6 bonifikat w wysokości 40 % - z tytułu jednorazowej wpłaty ceny lokalu mieszkalnego,

6 bonifikat za lata zamieszkiwania w wysokości :

40 % - 1 bonifikata

39 % - 1 bonifikata

38 % - 1 bonifikata

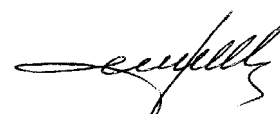
30 % - 2 bonifikaty

11 % - 1 bonifikata

1 bonifikatę w wysokości 10 % za posiadane uprawnienia kombatanckie,

1 bonifikatę w wysokości 95 % , zgodnie z art.58 ust.1-4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz. U z 2002 r Nr 42 poz.368).

*Łączna wartość udzielonych bonifikat w 2004 roku wyniosła 138.250,34zł
Wartość nieruchomości lokalowych mieszkaniowych wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wyniosła 192.949,58zł . Średnia wysokość udzielonej bonifikaty przy*



sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do ich wartości wg szacunku rzeczoznawcy majątkowego wynosi –71,65 %.

Ponadto wyjaśniam, iż kwoty wykazane w poz.7 uwzględniają uzyskane w poszczególnych latach faktyczne wpływy z tytułu :

- sprzedaży nieruchomości gruntowych i lokalowych za gotówkę i na raty*
- zwrotu udzielonych bonifikat , w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem (10 lub 5 lat) stosownie do ustaleń aktu notarialnego umowy sprzedaży*
- spłaty rat ustalonych przy sprzedażach realizowanych w latach 1996- 2001.*

Nadmieniamy, iż cena sprzedaży nieruchomości zbywanych w przypadku określonym w art.37 ust.2 pkt.5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami ustalana jest stosownie do trybu postępowania przy bezprzetargowym zbywaniu nieruchomości gruntowych określonego w Zarządzeniu Nr I/10/2002 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 10 grudnia 2002 roku- uwzględnia ona poniesione przez Gminę koszty przygotowania nieruchomości do zbycia tj. koszty podziałów , wyceny .

W okresie objętym kontrolą nie były zawierane umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w systemie „sprzedaży na raty”. Natomiast przy sprzedaży nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, na wniosek 2 osób zainteresowanych – ustalone ceny sprzedaży zostały rozłożone na 10 rat rocznych. Pierwsze raty zostały zapłacone przez nabywców przed zawarciem umów sprzedaży, następne 9 rat wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Gminy z tytułu nie zapłaconej części należności na nabytych nieruchomościach zostały ustanowione hipoteki.

[Dowód: akta kontroli str. 1556-1557]

W wyniku szczegółowego zbadania 15 losowo wybranych transakcji sprzedaży nieruchomości o najwyższych kwotach, w drodze przetargu stwierdzono, co następuje:
1) w dniu 29 września 2004 r. Urząd dokonał sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działki n-ry: 30/1 i 30/2 o łącznej powierzchni 1099 m², położonej w Ostrowcu Św. przy ul. Sikorskiego, na rzecz Mariusza Walczyka za cenę 29.206,80 zł. Umowę sprzedaży zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium A 2350/2004.

Powyższa sprzedaż poprzedzona została następującymi działaniami:

- Rada Miejska w uchwale nr XVIII/214/2004 z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie sprzedaży działek budowlanych uznała za zasadne sprzedać ww. działki w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,**



- w dniu 9 czerwca 2004 r. rzeczoznawca majątkowy określił w operacie szacunkowym wartość rynkową działki na kwotę 23.343 zł,
- w dniu 22 czerwca 2004 r. Prezydent Miasta wydał zarządzenie nr I/309/2004 w sprawie ustalenia warunków przeprowadzenia przetargu na sprzedaż działki w którym określił cenę wywoławczą netto w wysokości 23.700 zł, wadium – 2.370 zł (10 % ceny) oraz minimalne postąpienie w kwocie 240 zł,
- ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym wywieszono w Biurze Obsługi Interesanta w okresie od 23 czerwca 2004 r. do 14 lipca 2004 r oraz zamieszczono na stronie internetowej: www.um.ostrowiec.pl,
- ogłoszenie o ww. przetargu ukazało się w gazecie lokalnej „Fakty Ostrowieckie” w dniu 5 lipca i 27 sierpnia 2004 r,
- w dniu 10 września 2004 r. odbył się przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż działki, do którego przystąpił jeden uczestnik, wpłacając uprzednio wymagane wadium. W wyniku jednokrotnego postąpienia działka została sprzedana ww. nabywcy za kwotę brutto 29.206,80 zł.
- z odbytego przetargu sporządzony został protokół przez komisję przetargową działającą w 3 osobowym składzie.

[Dowód: akta kontroli str. 730-748]

2) w dniu 28 kwietnia 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka nr 60/1 o powierzchni 1487 m², położonej w Ostrowcu Św. przy ul. Hżeckiej 31A na rzecz małżonków Cudzik za cenę 132.310 zł. Umowę sprzedaży zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium A 1087/2004.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 131.000 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik.

[Dowód: akta kontroli str. 749-765]

3) w dniu 28 stycznia 2004 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 38/1 o powierzchni 1027 m², położonej w Ostrowcu Św. przy ul. Sikorskiego na rzecz małżonków Grudzień za cenę 26.600 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 396/2004. Cena wywoławcza działki wynosiła 19.200 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpiło 5 uczestników. Działkę sprzedano ww. nabywcom, którzy po trzykrotnym wywołaniu zaoferowali najwyższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 766-784]

4) w dniu 26 lutego 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 10/1 o powierzchni 1192 m², położonej przy ul. Słonecznej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Pisarek



za cenę 27.580 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 443/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 27.300 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpiło 3 uczestników. Działkę sprzedano ww. nabywcom, którzy zaoferowali najwyższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 785-802]

5) w dniu 21 maja 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 3/4 o powierzchni 3877 m², położonej przy ul. Długiej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Pawlik za cenę 181.800 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 1158/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 180.000 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcom, którzy zaoferowali najwyższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 803-820]

6) w dniu 22 stycznia 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/12 o powierzchni 1860 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Bukowskich za cenę 20.390 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 437/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 18.300 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpiło 2 uczestników. Działkę sprzedano ww. nabywcy, którzy zaoferował najwyższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 821-827 i 860-871]

7) w dniu 18 grudnia 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/11 o powierzchni 1790 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Gajda za cenę 17.780 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 3228/2002. Cena wywoławcza działki wynosiła 17.600 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu

[Dowód: akta kontroli str. 828-834 i 860-871]

8) w dniu 18 grudnia 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/13 o powierzchni 1839 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Skalniak za cenę 20.310 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 3233/2002. Cena wywoławcza działki wynosiła 20.100 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu

[Dowód: akta kontroli str. 832-838 i 860-871]



9) w dniu 22 stycznia 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/9 o powierzchni 1867 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Jabłońskich za cenę 18.500 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 131/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 18.300 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 839-842 i 851-871]

10) w dniu 28 stycznia 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/15 o powierzchni 1510 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Meuś za cenę 14.350 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 207/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 14.200 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 843-846 i 851-871]


11) w dniu 22 stycznia 2003 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 23/16 o powierzchni 1396 m², położonej przy ul. Świerkowej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Granat za cenę 13.240 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 137/2003. Cena wywoławcza działki wynosiła 13.100 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 847-871]

12) w dniu 10 maja 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży nieruchomości zabudowanej o powierzchni 955 m², położonej przy ul. Cegielnianej 25 w Ostrowcu Św. na rzecz Józefa Bednarczykaj jako Prezesa jednoosobowego Zarządu Spółki „Karabela” z siedzibą w Tarnobrzegu za cenę 111.100 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 1227/2002. Cena wywoławcza działki wynosiła 110.000 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpiło 2 uczestników. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 872-888]

13) w dniu 18 grudnia 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży działki nr 8/11 o powierzchni 3247 m², położonej przy ul. Orlej w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Borcuch za cenę 30.000 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 3223/2002. Cena wywoławcza działki wynosiła 29.500 zł, a do przetargu ustnego



nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 889-908]

14) w dniu 14 marca 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży działek nr 20/8 o powierzchni 143 m², i nr 20/10 o powierzchni 200 m² położonych przy ul. Trzeciaków w Ostrowcu Św. na rzecz małżonków Sindalskich oraz ich syna Macieja za cenę 16.160 zł. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego Repetorium 768/2002. Cena wywoławcza działki wynosiła 16.000 zł, a do przetargu ustnego nieograniczonego przystąpił jeden uczestnik. Działkę sprzedano ww. nabywcy po jednokrotnym postąpieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 909-930]

15) w dniu 26 września 2002 r. Urząd dokonał sprzedaży nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 75/8 o powierzchni 34 m² oraz udziału Gminy w części nieruchomości zabudowanej jako działki nr 71 i 75/1 o łącznej powierzchni 486 m², położonych w Ostrowcu Św. przy ul. Rynek 24, 25. Sprzedaży dokonano na rzecz Zakładu Produkcji Artykułów Spożywczych „Mister” Jarosław Bińkowski, Ryszard Bińkowski Sp. jawna za cenę 256.000 zł. Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 200.000 zł, a do przetargu przystąpiło 2 uczestników. Nieruchomość sprzedano ww. Spółce, która zaoferowała najwyższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 931-964]

Powyższe postępowania przetargowe w zakresie zasad i trybu ich przygotowania i przeprowadzenia były zgodne rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. z 1998 r., nr 9, poz. 30 ze zm.).

W każdym zbadanym przypadku Rada Gminy Ostrowiec Św. wyrażała zgodę na sprzedaż nieruchomości podejmując stosowną uchwałę, a organ wykonawczy (Zarząd lub Prezydent Miasta) ustalał szczegółowe warunki przeprowadzenia przetargów w wydanych zarządzeniach. Informacje o przetargach podawane były do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenia wywieszane w Urzędzie oraz zamieszczane w prasie i internecie. Wartość nieruchomości ustalana była przez rzeczoznawców majątkowych w sporządzonych operatach szacunkowych, a zbycie nieruchomości następowało w drodze przetargów ustnych nieograniczonych, prowadzonych przez powołane komisje przetargowe w składzie od 3 do 5 osób. Ze wszystkich zbadanych przetargów komisje sporządziły stosowne protokoły, które zostały zatwierdzone przez organ wykonawczy Urzędu. Uczestnicy przetargów przed przystąpieniem do licytacji



byli zobowiązani do wpłacenia wymaganego wadium, które stanowiło 10 % ceny wywoławczej. Ceny zbycia nieruchomości ustalone w trakcie ww. przetargów były zgodne z cenami sprzedaży określonymi w zawartych aktach notarialnych.

W jednym przypadku stwierdzono odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży przez osobę wyłonioną w przetargu jako nabywcę nieruchomości. Pomimo wielokrotnych wezwań kierowanych przez Urząd, nabywca nie zgłosił się w celu zawarcia aktu notarialnego, tłumacząc konieczność odstąpienia od zawarcia umowy względami zdrowotnymi. Urząd powołując się na obowiązujące przepisy w zakresie przeprowadzania przetargów, zatrzymał wpłacone wadium w wysokości 1.990 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 965-969]

W badanym okresie nie odnotowano skarg na czynności związane z przeprowadzonymi przetargami na zbycie nieruchomości, za wyjątkiem sprzedaży nieruchomości położonych w Ostrowcu Św. przy ulicach Mickiewicza i Żeromskiego, które były badane przez NIK Delegatura w Kielcach, w ramach kontroli S/04/002.

[Dowód: akta kontroli str. 970]

Zarządzeniem nr I/10/2002 z dnia 10 grudnia 2002 r. Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ustalił tryb postępowania przy bezprzetargowym zbywaniu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Św..

W zarządzeniu tym uregulowano m.in. następujące kwestie:

1. podjęcie czynności zmierzających do zbycia nieruchomości następuje na wniosek zainteresowanego,
2. zainteresowany zobowiązany jest do wpłacenia do kasy Urzędu kaucji przeznaczonej na zabezpieczenie wydatków, które Gmina musi ponieść w celu zbycia nieruchomości, związanych z jej wyceną lub podziałem (500 zł w przypadku wykonania wyceny, 1.200 zł w przypadku konieczności dokonania podziału działek),
3. zgodę na zbycie nieruchomości podejmuje Rada Miasta,
4. w przypadku odstąpienia zainteresowanego od wniosku o zbycie nieruchomości, wpłacona kaucja ulega przepadkowi na rzecz Gminy stosownie do poniesionych przez Gminę wydatków,
5. cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
6. do ceny nieruchomości dolicza się koszt poniesiony przez Gminę w celu przygotowania jej do zbycia,



7. w przypadku oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie, pierwsza opłata z tego tytułu będzie obliczana według stawki 25 % ceny gruntu i podlega ona jednorazowej wpłacie najpóźniej do dnia zawarcia aktu notarialnego,
8. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego będzie naliczana wg stawek określonych w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
9. w przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedawanej nieruchomości wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, a w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu,
10. podstawę do zawarcia aktu notarialnego zbycia nieruchomości stanowi protokół z rokowań, a wszelkie koszty związane z zawarciem umowy kupna sprzedaży nieruchomości lub jej oddanie w użytkowanie wieczyste ponoszą nabywcy,
11. cenę sprzedawanej nieruchomości nabywca może wpłacić jednorazowo bądź cena ta może zostać rozłożona na raty nie dłużej niż na 10 lat.
12. rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

[Dowód: akta kontroli str. 971-973]

W uchwale nr XLVIII/793/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Św. z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, postanowiono m.in.:

1. przy wykupie lokali mieszkalnych wprowadza się następujące bonifikaty od ceny sprzedaży:
 - 10 % dla osób posiadających uprawnienia kombatanckie,
 - 1 % za lata zamieszkiwania, ale nie więcej niż 40 %,
 - 40 % z tytułu jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży lokalu (sprzedaż za gotówkę).
2. przed zawarciem aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, obowiązuje wpłata pierwszej raty w wysokości 30 % ceny lokalu po zastosowaniu bonifikaty. Pozostała część ceny lokalu mieszkalnego rozłożona zostanie na raty miesięczne ze spłatą do 10 lat z następującym oprocentowaniem rocznym:
 - przy spłacie rat przez okres 5 lat nie spłacona część ceny lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu w wysokości 4 %,
 - przy spłacie rat przez okres od 6 do 10 lat nie spłacona część ceny lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu w wysokości 6 %.

[Dowód: akta kontroli str. 974-977]



Szczegółowym badaniem kontrolnym objęto 15 wybranych losowo przypadków sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, a mianowicie:

1. lokal mieszkalny oznaczony nr 12 o pow. użytkowej 34,21 m², położony przy ul. Mickiewicza 10,
2. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 23/1 o powierzchni 40 m², położoną przy ul. Długiej,
3. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 44/6 o pow. 112 m², położoną przy ul. Aleja Jana Pawła II,
4. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 30/5 o pow. 5 m², położoną przy ul. Polnej,
5. lokal mieszkalny nr 7 o pow. użytkowej 46,10 m², położony przy ul. Osadowej 10,
6. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 177 o pow. 191 m², położoną przy ul. Witosa,
7. lokal mieszkalny nr 3 o pow. użytkowej 23,26 m², położony przy ul. Nowej 1,
8. lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 64,60 m², położony przy ul. Nowej 1,
9. lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 53,30 m², położony przy ul. Osadowej 10,
10. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 20/14 o pow. 73 m², położoną w rejonie ulic Aleja Jana Pawła II – Siennieńska,
11. lokal mieszkalny nr 8 o pow. użytkowej 49,90 m², położony przy ul. Osadowej 14,
12. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 123/31 o pow. 214 m², położoną w rejonie ulic Wieniawskiego – Paderewskiego,
13. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 123/32 o pow. 486 m², położoną w rejonie ulic Wieniawskiego – Paderewskiego,
14. lokal mieszkalny nr 7 o pow. użytkowej 38,90 m², położony przy ul. Osadowej 14,
15. lokal mieszkalny nr 8 o pow. użytkowej 44,90 m², położony przy ul. Osadowej 11.

W wyniku zbadania dokumentów źródłowych dotyczących powyższych sprzedaży, dokonanych w trybie bezprzetargowym stwierdzono, że:

- nabywcy ww. nieruchomości złożyli do Urzędu pisemne wnioski o wykup nieruchomości,
- nabywcy spełniali warunki do zakupu nieruchomości w trybie bezprzetargowym, tj. byli najemcami lokali mieszkalnych lub w przypadku wykupu działek, byli uprzednio dzierżawcami wieczystymi nieruchomości



gruntowych lub wykupu dokonywali w celu poprawy zagospodarowania posiadanych już nieruchomości gruntowych przyległych do zakupionych,

- zamiar sprzedaży nieruchomości podawany był do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu i zamieszczenie informacji w prasie lokalnej. W ogłoszeniach podawano warunki pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, przysługujące najemcom lokali lub użytkownikom wieczystym gruntów,
- sprzedaże poprzedzone były sporządzeniem protokołów rokowań z nabywcami, w których określano szczegółowe warunki sprzedaży dotyczące ceny, zastosowanych bonifikat oraz obowiązków i uprawnień nabywcy i sprzedawcy (Gminy). Ustalenia zawarte w protokołach rokowań były zgodne z umowami sprzedaży, tj. zawartymi aktami notarialnymi,
- cena sprzedaży nieruchomości ustalana była na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych. W przypadku wykupu lokali mieszkalnych przez najemców, koszty wyceny lokali ponosił Urząd, natomiast przy sprzedaży nieruchomości gruntowych koszty sporządzenia operatów szacunkowych były doliczane do ceny sprzedaży.
- umowy sprzedaży dokonywane były w formie aktów notarialnych, a koszty z tym związane ponosili nabywcy zarówno lokali mieszkalnych jak i nieruchomości gruntowych,
- nabywcom lokali mieszkalnych udzielano bonifikat zgodnie z zasadami określonymi w ww. uchwale Rady Miasta nr XLVIII z 21 lutego 2002 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 978-1216]

W poniższym zestawieniu wykazano wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży oraz relację uzyskanej ceny sprzedaży do poniesionych wydatków (dotyczy ww. sprzedaży objętych szczegółowym badaniem):



Lp	Wyszczególnienie	W drodze przetargu			Bez przetargu		
		2002r.	2003r.	2004r.	2002r.	2003r.	2004r.
1.	Wartość nieruchomości	401.661	246.707	216.031	70.193,55	81.208,03	48.085,76
2.	Cena sprzedaży nieruchomości	451.350	255.470	239.250	30.069,31	57.507,53	25.533,31
3.	Wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, w tym:	10.531	3.204	2.014	767	3.196,40	3.026
	- koszty operatu	5.879	1.117	2.014	767	1725,30	1726
	- koszty ogłoszeń o przetargach	861	287	-	-	-	-
	- koszty podziału geodezyjnego	3.791	1.800	-	-	800	1300
	- inwentaryzacja budynku	-	-	-	-	671,10	-
4.	(%) Relacja uzyskanej ceny sprzedaży do poniesionych wydatków (3:2)	2,33	1,25	0,84	2,55	5,56	11,85

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w badanym okresie wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu wykazywały tendencję malejącą, w przeciwieństwie do sprzedaży dokonywanej bez przetargu. Podobna tendencja występowała w zakresie procentowej relacji uzyskanej ceny sprzedaży do poniesionych wydatków. Zasadniczy wpływ na wzrost kosztów sprzedaży bez przetargu miał fakt, że wydatki związane dokonaniem wyceny sprzedawanych lokali mieszkalnych ponosił Urząd. Również udzielanie bonifikat nabywcom tych lokali mieszkalnych miało wpływ na omawiane relacje cenowe.

[Dowód: akta kontroli str. 1555]

3.4. Przekazywanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste.

W latach 2002 -2004 oddawanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Ostrowiec Św. zarówno w trybie przetargów jak i w trybie bezprzetargowym dokonywane było na podstawie indywidualnych uchwał, podejmowanych każdorazowo przez Radę Miasta.

Jedynie w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z jednoczesnym oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu związanej z tymi lokalami obowiązywały n/w uchwały Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, określające kryteria sprzedaży lokali użytkowych i lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Ostrowiec Św.:



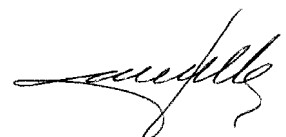
- uchwała Nr XXVIII/430/2000 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali użytkowych,
- uchwała Nr XLVIII/793/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych,
- uchwała Nr X/113/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 11 czerwca 2003r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych,
- uchwała Nr XXV/291/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego dnia 27 października 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży.

Oddawanie gruntów w wieczyste użytkowanie następowało na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W latach 2002 -2004 Rada Miasta Ostrowca Św. nie podejmowała uchwały w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie podejmowano także uchwał w zakresie podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 76 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 1575]

Rozmiary i wartość nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2002 – 2004 przedstawiono w poniższej tabeli:



(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Liczba użytkowników wieczystych ogółem w tym:	3 434	3 375	3 428
2.	Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą [hektary]	1,237756	0,550768	0,838444
3.	Wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą wg szacunku rzeczoznawcy w tym oddanych:	637,96	342,56	528,28
	a) bez zastosowania bonifikaty od opłat,	637,96	342,56	528,28
	b) z zastosowaniem bonifikaty od opłat	0	0	0
4.	Wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie objętym kontrolą wynikająca z zawartych umów w tym oddanych:	619,05	348,20	531,33
	a) bez zastosowania bonifikaty od opłat,	619,05	348,20	531,33
	b) z zastosowaniem bonifikaty od opłat	0	0	0

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w okresie objętym badaniem wystąpiła tendencja spadkowa zarówno w liczbie użytkowników wieczystych jak i powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Na koniec 2004 r. liczba użytkowników wieczystych była mniejsza o 6 w porównaniu ze stanem za 2002 r. Podobnie w tym okresie zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu, tj. o 0,4 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 1576]

Szczegółowym badaniem kontrolnym objęto 15 umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, po 5 z każdego roku objętego kontrolą, a mianowicie:

1. umowa przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 18.04.2002 r., Repetorium A nr 1074/2002 (w trybie bezprzetargowym),
2. umowa sprzedaży lokalu użytkowego i oddania w użytkowanie wieczyste działki nr 52/3 z dnia 7.10.2002 r., Repetorium A nr 2656/2002 (przetarg ustny nieograniczony),

3. umowa sprzedaży lokalu użytkowego i oddania w użytkowanie wieczyste działki nr 68/9 z dnia 5.04.2002 r., Repetorium A nr 963/2002 (w trybie bezprzetargowym),
4. aneks do umowy wieczystego użytkowania, (sporządzonej dnia 3.07.2002 r. za numerem Rep. 1814/2002) działki nr 136/3 z dnia 3.10.2002 r., Repetorium A nr 2641/2002 (w trybie bezprzetargowym),
5. umowa wieczystego użytkowania działki nr 185/4 z dnia 17.12.2002 r., Repetorium A nr 3204/2002 (przetarg ustny nieograniczony),
6. umowa oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, nieodpłatnego przeniesienia własności budynku z dnia 5.11.2003 r., Repetorium A nr 4263/2003 (w trybie bezprzetargowym),
7. umowa przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 4.09.2003 r., Repetorium A nr 2437/2003 (w trybie bezprzetargowym),
8. umowa sprzedaży lokalu użytkowego i oddania gruntu w wieczyste użytkowanie z dnia 23.07.2003 r., Repetorium A nr 2517/2003 (w trybie bezprzetargowym),
9. umowa oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, działki nr 3/2 z dnia 12.03.2003 r., Repetorium A nr 775/2003 (w trybie bezprzetargowym),
10. umowa wieczystego użytkowania działki nr 368/1 z dnia 22.01.2003 r., Repetorium A nr 126/2003 (w trybie bezprzetargowym),
11. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, działki 131/8 z dnia 28.12.2004 r., Repetorium A nr 254/2004 (w trybie bezprzetargowym),
12. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, działki 131/7 z dnia 9.12.2004 r., Repetorium A nr 32/2004 (w trybie bezprzetargowym),
13. umowa sprzedaży lokalu użytkowego i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 30.12.2004 r., Repetorium A nr 281/2004 (w trybie bezprzetargowym),
14. umowa sprzedaży, oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i poddanie się egzekucji z dnia 30.04.2004 r., Repetorium A nr 1134/2004 (w trybie bezprzetargowym),
15. umowa przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w wieczyste użytkowania oraz ustanowienie służebności drogowej z dnia 3.03.2004 r., Repetorium A nr 1033/2004 (w trybie bezprzetargowym).

W wyniku zbadania dokumentów dotyczących zawarcia powyższych umów stwierdzono, co następuje:



- Urząd przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste (niezależnie od trybu wyłonienia użytkownika), sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy tych nieruchomości,
- we wszystkich zbadanych przypadkach wartość nieruchomości była ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
- przy oddawaniu nieruchomości w trybie przetargów ustnych nieograniczonych zachowane zostały procedury określone w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy,
- cenę nieruchomości oraz pierwszą wpłatę i kolejne roczne opłaty za użytkowanie wieczyste, ustalano zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 67 i 71-72 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- w trybie bezprzetargowym przekazywano w użytkowanie wieczyste nieruchomości podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia,
- w przypadkach oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych, dokonywano jednocześnie sprzedaży tej zabudowy użytkownikowi wieczystemu gruntu.

[Dowód: akta kontroli str. 1577-1844]

3.5. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Rozmiary majątku będącego w latach 2002 – 2004 w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy oraz uzyskiwane dochody z tego tytułu przedstawiono w poniższym zestawieniu:



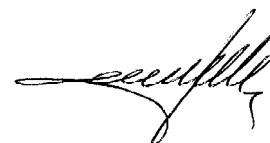
Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Ogólna liczba trwałych zarządców	3	4	18
2.	Powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd w danym roku:			
	- powierzchnia nieruchomości gruntowych (ha)	1,8971	0,474	43,47
	- powierzchnia użytkowa budynków i lokali (m ²)	4 456,60	1 602,15	105 506,92
3.	Wartość nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy oddanych w trwały zarząd w danym roku ogółem:			
	w tym:			
	- nieruchomości gruntowych	685	191	4.788
	- budynków i lokali	5.445	336	55.930
4.	Dochody zrealizowane z tytułu opłat za trwały zarząd ogółem	39	63	113
5.	Zaległości z tytułu opłat za trwały zarząd ogółem na koniec danego roku			
	- liczba dłużników	0	0	0
	- kwota zaległości	0	0	0

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w badanym okresie liczba trwałych zarządców wzrosła sześciokrotnie, tj. z 3 do 18 na koniec 2004 r. Najwięcej nieruchomości oddała Gmina w trwały zarząd w 2004 r. W wyniku tego działania dochody zrealizowane wzrosły z 39 tys. zł w 2002 r. do kwoty 113 tys. zł w 2004 r., tj o 289,7 %. W badanym okresie nie wystąpiły zaległości z tytułu opłat za trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 1548]

Z treści decyzji ustanawiających w latach 2002 – 2004 trwały zarząd wynika, że Urząd przekazał nieruchomości następującym jednostkom organizacyjnym:

1. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
2. Zakład Usług Miejskich,
3. Targowiska Miejskie,
4. Zakład Usług Oświatowych,
5. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji,
6. Zakład Opiekuńczo – Rehabilitacyjny,
7. Zespół Szkół Publicznych nr 1,
8. Zespół Szkół Publicznych nr 2,
9. Przedszkole Publiczne nr 5,



10. Przedszkole Publiczne nr 15,
11. Przedszkole Publiczne nr 21,
12. Publiczne Gimnazjum nr 1,
13. Publiczne Gimnazjum nr 3,
14. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1,
15. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3,
16. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 4,
17. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 9,
18. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 10,
19. Centrum Kształcenia Ustawicznego.

Nieruchomości zostały oddane ww. jednostkom wyłącznie na działalność statutową z zachowaniem ich protokolarnego przekazania, a ustanawianie trwałego zarządu nastąpiło na pisemny wniosek tych jednostek organizacyjnych.

Wartość nieruchomości oddawanych w trwały zarząd ustalana była na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Wysokość opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd ustalona została zgodnie z art. 83 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.: za nieruchomości oddane na działalność z zakresu pomocy społecznej, usług oświatowych, upowszechniania kultury fizycznej na poziomie 0,3 % od ceny nieruchomości, natomiast za pozostałe nieruchomości na poziomie 1 %. Opłaty były pobierane w wysokości zgodnej z wydanymi decyzjami. Jednostki oświatowe, tj. szkoły i przedszkola zwolnione były z opłat za nieruchomości oddane im w trwały zarząd, na podstawie art. 81 ustawy o systemie oświaty (jt. Dz. U. nr 256 z 2004 r., poz. 2572 ze zm.).

[Dowód: akta kontroli str. 1508-1547]

Uchwałą nr XVIII/215/2004 z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80 % od opłat rocznych za nieruchomości Gminy oddane w trwały zarząd Zakładowi Usług Miejskich (ZUM).

Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz ZUM w wysokości 0,3 % wartości nieruchomości bez zastosowania bonifikaty wynosiłaby 138.653,06 zł. Po zastosowaniu 80 % bonifikaty opłata roczna wynosi 27.731,03 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 1549-1550]



3.6. Oddawanie nieruchomości w dzierżawę.

Uchwałą nr III/18/2002 z dnia 12 grudnia 2002 Rada Miejska w Ostrowcu Św. określiła zasady wydzierżawiania, najmu lub użyczenia gminnych nieruchomości gruntowych. Kolejną uchwałą nr XXX/341/2005 z dnia 14 lutego 2005 r. Rada Miejska zastąpiła uprzednio obowiązującą uchwałą dot. zasad wydzierżawiania.

Według uchwały obowiązującej w okresie objętym kontrolą, Prezydent Miasta upoważniony był do wydzierżawiania lub wynajmowania gminnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na okres nie dłuższy, łącznie lub jednorazowo niż 10 lat w przypadku przeznaczenia gruntu pod: lokalizację tymczasowych pawilonów handlowo-usługowych, dojścia i podjazdy, tablice reklamowe, składowanie materiałów budowlanych, moduły centralowe i kabiny telefoniczne.

W przypadku przeznaczenia gruntu na cele rolnicze, pod uprawę warzyw lub zieleń, pod usytuowanie tymczasowych garaży przenośnych, jak i murowanych, co do których brak jest przesłanek ustawowych do uwłaszczenia się najemców, Prezydent Miasta upoważniony był do zawierania umów na czas nie określony.

Wydzierżawianie nieruchomości Gminy oraz pobieranie z tego tytułu dochodów realizowane było bezpośrednio przez Urząd, który nie ustanawiał w tym zakresie zarządców. Za terminowe wystawianie faktur z tytułu dzierżawy odpowiedzialny był Wydział Mienia Komunalnego, a za terminowe egzekwowanie należności Wydział Finansowy Urzędu.

Uchwałą nr XXI/233/99 z dnia 21 grudnia 1999 r. Rada Miejska określiła stawki czynszu najmu i dzierżawy za nieruchomości gruntowe. Stawki te były zmieniane kolejnymi uchwałami, tj. nr y: XXXII/545/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r., XLIII/733/2001 z dnia 30 października 2001 r. i VI/60/2003 z dnia 10 marca 2003 r..

[Dowód: akta kontroli str. 1320-1338]

Ustalenia dotyczące zakresu wydzierżawiania nieruchomości Gminy i wielkości dochodów uzyskiwanych z tego tytułu przedstawiono w poniższej tabeli:



(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Liczba dzierżawców ogółem	125	124	134
2.	Wielkość majątku wydzierżawionego:			
	- powierzchnia nieruchomości gruntowych (ha)	30,83	26,88	31,16
	- powierzchnia użytkowa budynków i lokali (m ²)	0	5 255	5 255
3.	Wartość majątku wydzierżawionego ogółem:			
	w tym:			
	- nieruchomości gruntowych	180	169	208
	- budynków i lokali	0	1 188	1 139
4.	Dochody zrealizowane z tytułu czynszów dzierżawnych ogółem:	8	52	45
5.	Zaległości z tytułu czynszów dzierżawnych ogółem na koniec danego roku			
	- liczba dłużników	14	14	15
	- kwota zaległości	2	4	5

Z powyższych danych wynika, że w latach 2002 - 2004 nastąpił wzrost liczby dzierżawców o 9. Nieznacznie wzrosła powierzchnia nieruchomości gruntowych oddanych w dzierżawę, tj. o 0,33 ha, przy niezmienniej powierzchni budynków i lokali.

Wystąpiło znaczne zróżnicowanie w dochodach zrealizowanych z tytułu czynszów dzierżawnych. W 2002 r. dochody wyniosły 8 tys. zł i były niższe ponad sześciokrotnie od uzyskanych dochodów w roku następnym, przy jednocześnie mniejszej w 2003 r. powierzchni nieruchomości gruntowych wydzierżawionych o 3,95 ha i mniejszej liczbie dzierżawców o 1.

[Dowód: akta kontroli str. 1339]

W wyjaśnieniu dotyczącym przyczyn zróżnicowania dochodów z tytułu wydzierżawiania nieruchomości Gminy w latach 2002-2004, Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej Krystyna Kidoń podała, że: *wzrost zrealizowanych dochodów z tytułu czynszów dzierżawnych w roku 2003 w stosunku do 2002 o 44 tys. zł, pomimo kształtowania się liczby dzierżawców na prawie jednakowym poziomie, wynika z zawartej w 2003 r. z Miejską Energetyką Ciepłą Sp. z o.o. umowy dzierżawy składników majątkowych, na podstawie której Gmina uzyskała 41 tys. zł dochodu*



w 2003 r.. Na podstawie przedmiotowej umowy w roku 2004 uzyskano 38 tys. zł dochodów z tytułu czynszów dzierżawnych.

[Dowód: akta kontroli str. 1496]

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.*

Urząd przed oddaniem nieruchomości w dzierżawę podawał do publicznej wiadomości ogłoszenia o zamiarze wydzierżawienia nieruchomości, poprzez wywieszenie ich w siedzibie Urzędu przez okres co najmniej 21 dni i zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej. W ogłoszeniach tych zawarte były wymagane informacje, określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieruchomości oddawane były w dzierżawę w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem wymogów określonych w ww. uchwale Rady Miejskiej nr III/18/2002 z 12 grudnia 2002 r., ze zm. w sprawie zasad wydzierżawiania, najmu lub użyczenia gminnych nieruchomości gruntowych.

Zawarcie umów dzierżawy poprzedzone było złożeniem wniosków w tej sprawie osób zainteresowanych. Z treści zawartych umów dzierżawy wynika, że zostały zabezpieczone interesy Urzędu w zakresie określenia wysokości czynszu i sposobu jego egzekwowania oraz naliczania odsetek za zwłokę. W umowach określono również sposób aktualizacji czynszu i warunki prawidłowego korzystania z nieruchomości oraz skutki dla dzierżawcy w przypadku wykorzystywania tej nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem lub oddania jej osobie trzeciej. Umowy były podpisywane również przez radcę prawnego zatrudnionego w Urzędzie.

Zaległości płatnicze z tytułu zawartych umów dzierżawy oraz sposób windykacji należności omówiono w pkt. 5.4. protokołu kontroli.

Zgodnie z decyzjami o oddaniu nieruchomości w trwałe zarząd oraz dodatkowymi pełnomocnictwami wydanymi przez Prezydenta Miasta, kierownicy jednostek organizacyjnych (przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów) mogli wydzierżawiać (wynajmować lub użyczać) nieruchomości Gminy, przez okres nie przekraczający 3 lat. Kwoty zrealizowanych dochodów z tego tytułu zostały omówione w pkt. 3.2. protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 1845-1864]



W latach 2002 – 2003 zakres kontroli Urzędu nad prawidłowością realizacji przez podległe jednostki dochodów budżetowych z tytułu wydzierżawiania majątku, polegał na formalnym sprawdzaniu sprawozdań Rb-27S, z wykonania planu dochodów jednostek samorządu terytorialnego.

Z informacji udzielonej przez Agnieszkę Marzec – Wójcik Kierownika Zespołu Audytu Wewnętrznego Urzędu wynika, że: *Zespół nie przeprowadzał audytów polegających wyłącznie na kontroli zasad udostępniania pomieszczeń innym podmiotom przez placówki oświatowe. W trakcie wykonywania zadań, których przedmiotem była gospodarka finansowa jednostek analizowano m.in. dochody oraz efektywność wykorzystania powierzonych składników majątkowych. W zakresie tym, analizie podlegały również zawarte umowy najmu i użyczenia pomieszczeń, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania obowiązku przekazywania dochodów na konto Gminy.*

W okresie od 1 stycznia 2004 r. do 1 czerwca 2005 r. Zespół przeprowadził 21 zadań audytowych w placówkach oświatowych, w tym w 8 przedszkolach publicznych, 9 szkołach podstawowych, w 3 gimnazjach i w Zespole Szkół nr 1.

Analiza dochodów nie wykazała poważniejszych nieprawidłowości, a do najczęściej stwierdzonych uchybień należało:

- *nie rozdzielenie w treści umów opłat za czynsz i zwrot kosztów zużytych mediów,*
- *nie aktualizowanie przyjętych stawek od kilku lat,*
- *nie wystawianie rachunków/not obciążeniowych za najem pomieszczeń,*
- *nie prowadzenie kont rozrachunków z poszczególnymi najemcami.*

W celu usunięcia stwierdzonych uchybień ZAW umieszczał stosowne zalecenia w sprawozdaniach z audytu. Dodatkowo mając na uwadze ich wyeliminowanie w innych jednostkach Gminy, wystosowano w dniu 23.11.2004 r. pismo podpisane przez Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 1901-1902]

3.7. Udostępnianie nieruchomości w formie wynajmu.

Sposób uregulowania zasad wynajmowania nieruchomości wprowadzony uchwałami Rady Miasta został opisany w pkt. 3.6 protokołu kontroli.

Rozmiary majątku udostępnionego w latach 2002 – 2004 na podstawie zawartych umów najmu, oraz osiągnięte dochody Gminy z tego tytułu przedstawiono w poniższym zestawieniu:



(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1.	2.	3.	4.	5.
	Liczba stałych najemców ogółem	1 877	1 890	2 159
	w tym:			
1	– budynków i lokali mieszkalnych	1 427	1 383	1 679
	– budynków i lokali niemieszkalnych	132	120	115
	– nieruchomości gruntowych	318	387	365
	Liczba stałych umów najmu zawartych ogółem	1 877	1 890	2 159
	w tym:			
2	– budynków i lokali mieszkalnych	1 427	1 383	1 679
	– budynków i lokali niemieszkalnych	132	120	115
	– nieruchomości gruntowych	318	387	365
	Wielkość wynajętego majątku:			
3	– pow. użytk. budynków i lokali mieszkalnych (m ²)	54 755	53 128	65 941
	– pow. użytk. budynków i lokali niemieszkalnych (m ²)	6 859	6 533	6 488
	– pow. nieruchomości gruntowych (hektary)	2	3	3
4	Dochody zrealizowane z najmu ogółem	911	1 979	1 031
	Zaległości z tytułu opłat za wynajmowanie ogółem na koniec danego roku			
5	- liczba dłużników	44	51	43
	- kwota zaległości	398	1 038	79

W badanym okresie liczba najemców wzrosła z 1 877 w roku 2002 do 2 159 w roku 2004, tj. o 282 najemców. Najwięcej przybyło najemców budynków i lokali mieszkalnych, tj. o 252, natomiast liczba najemców nieruchomości gruntowych zwiększyła się o 47. Odwrotna tendencja nastąpiła w grupie najemców budynków i lokali niemieszkalnych, których liczba w badanym okresie zmalała o 17.

Na koniec 2004 r. liczba najemców była większa o 269 w porównaniu z rokiem 2003, pomimo tego odpowiednio dochody zrealizowane na koniec 2004 r. były niższe o 948 tys. zł niż za rok 2003.

Pozytywna tendencja wystąpiła w zaległościach z tytułu opłat za wynajem, które na koniec 2004 r. wynosiły 79 tys. zł i były najniższe w badanym okresie.

[Dowód: akta kontroli str. 1379]

W wyjaśnieniu dotyczącym przyczyn zróżnicowania dochodów z tytułu najmu nieruchomości Gminy w latach 2002-2004, Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej Krystyna Kidoń podała, że: *brak korelacji pomiędzy wzrostem liczby najemców, a zmianami w wysokości osiąganych dochodów z tytułu najmu w latach 2002 – 2004 wynika z tego, iż w danych dotyczących liczby najemców znajdują się*

umowy najmu lokali gminnych na podstawie których od kwietnia 2004 r. dochody są pobierane przez zakład budżetowy – Zakład Usług Miejskich. W tej sytuacji pomimo wzrostu liczby najemców dochody zrealizowane przez Urząd Miasta zwały w 2004 r. w stosunku do 2003 r..

W przypadku lat 2002 i 2003 przy niewielkim wzroście liczby najemców nastąpił dość znaczny wzrost dochodów w 2003 r.. Sytuacja ta ma związek z tym, iż dochody z tytułu najmu lokali były przyjmowane na dochody Urzędu od 1.07.2002 r. zgodnie z aneksem nr 5 do umowy zarządu z dnia 25.06.2002 r., zawartym z Ostrowieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego.

[Dowód: akta kontroli str. 1506]

Urząd podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczone do wynajmu, w analogiczny sposób jak przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę, co spełniało wymogi określone w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podobnie z treści umów najmu wynika, że zostały zabezpieczone interesy Gminy zarówno od strony finansowej jak i sposobu korzystania z udostępnionego majątku oraz jego zwrotu w stanie odpowiadającym prawidłowej gospodarce.

Urząd nie wynajmował bezpośrednio nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Do dnia 31 marca 2004 r. komunalnym zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych zarządzało Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie umowy zarządu z dnia 4 sierpnia 1998 r.


Od 1 kwietnia 2004 r. na mocy uchwały nr XVI/182/2003 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych w zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Usług Miejskich” w Ostrowcu Świętokrzyskim, zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami komunalnymi przejął powołany Zakład Usług Miejskich.

W badanym okresie Urząd wynajmował nieruchomości najemcom wyłonionym w drodze pisemnych przetargów nieograniczonych (przetargów ofertowych).

Ogłoszenia przetargach podawane były do publicznej wiadomości. Przetargi dotyczyły zagospodarowania i wynajęcia w okresie letnim od 29 kwietnia do 30 września danego roku, części gruntu położonego w Ostrowcu Św. przy Rynku, stanowiącego płytę główną.

Urząd posiadał opracowane warunki ww. przetargów, które udostępniał oferentom, a w których określił m.in.: wysokość wadium, cenę wywoławczą, najniższe postąpienie, wymaganą kaucję oraz wzór kwestionariusza ofertowego.

W 2002 r. Urząd zawarł 3 nowe umowy najmu w drodze przetargu ofertowego, natomiast w drodze bezprzetargowej nie było zawieranych nowych umów najmu. W 2003 r. zawarto 5 nowych umów, z czego 2 w drodze bezprzetargowej i 3 w trybie



przetargu ofertowego. Podobnie w roku 2004 zawarto 5 nowych umów najmu z tym, że jedną w drodze bezprzetargowej, 3 w trybie przetargu ofertowego i jedną w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.

Stawki czynszu wynikające z obowiązujących umów zostały zaktualizowane w roku 2002 o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2001, który wyniósł 5,5 %. W latach 2003-2004 aktualizacja nie była dokonywana, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr VI/60/2003 z dnia 10 marca 2003 r., ponieważ wskaźnik inflacji był niższy od 5 %.

[Dowód: akta kontroli str. 1865-1900]

3.8. Prawidłowość ewidencjonowania należności z tytułu sprzedaży i opłat za udostępnianie nieruchomości.

Należności, których termin płatności przypada na dany rok budżetowy są księgowane na stronie WN konta 221 „Należności z tytułu dochodów budżetowych” w korespondencji z kontem 750 strona MA „Przychody i koszty finansowe”.

Rozszerzenie numeru konta 221-... wskazuje na rodzaj należności (nazwy kont określone są w słowniku „plan kont” w programie FKJB). Ewidencja szczegółowa prowadzona jest wg kontrahentów i podziałek klasyfikacji budżetowej.

Na stronie MA konta 221 ujmowane są wpłaty należności z tytułu dochodów budżetowych w korespondencji z kontem 130 „Rachunek bieżący”.

W przypadku długoterminowych należności budżetowych, których termin zapłaty przypada na lata następne po danym roku budżetowym, do ewidencji służy konto 226 „Długoterminowe należności budżetowe”. Należności te ujmowane są na stronie WN konta 226 w korespondencji z kontem 840 „Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów”

Z dniem 1 stycznia danego roku Urząd przeksięgowuje należności długoterminowe w wysokości dotyczącej danego roku budżetowego na konto 221, równoległe tę kwotę przeksięgowuje z konta 840 na konto przychodów 750.

Urząd Miasta nie posiada w banku wyodrębnionego rachunku bieżącego dla siebie jako jednostki budżetowej, a pobrane dochody wpłacane są bezpośrednio na rachunek budżetu (konto 133).

Zapisy na koncie 130 w jednostce budżetowej w korespondencji z kontem 221 są wtórnymi zapisami operacji ujętych w wyciągu do konta 133 budżetu, dokonywanymi na podstawie opcji automatycznego przesyłania dochodów z organu do jednostki w programie księgowy „Ratusz”.

W organie dochody są księgowane na koncie 133 „Rachunek budżetu” w korespondencji ze stroną MA konta 222 „Rozliczenie dochodów budżetowych”. Konto 222 jest prowadzone wg kontrahentów.



Saldo konta 130 w jednostce budżetowej Urząd Miasta w zakresie zrealizowanych dochodów podlega comiesięcznemu przeksięgowaniu na podstawie sprawozdania miesięcznego na stronę WN konta 800 „Fundusz jednostki”. Jednocześnie w momencie tego przeksięgowania dochody zrealizowane w jednostce budżetowej są przesyłane w sposób automatyczny do organu, gdzie podlegają zaksięgowaniu na koncie 901 „Dochody budżetu” wg podziałek klasyfikacji budżetowej w korespondencji ze stroną WN konta 222.

[Dowód: akta kontroli str. 1383-1387]

3.9. Aktualizacja opłat rocznych.

Procedura aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego została rozpoczęta w 2001 r. i była realizowana w kolejnych latach.

W pierwszym rządzie aktualizacją objęto nieruchomości będące w wieczystym użytkowaniu osób prawnych oraz nieruchomości użytkowane przez osoby fizyczne przeznaczone na cele handlowo-usługowe.

Ze względu na cel, jakiemu ma służyć proces aktualizacji – pozyskanie wyższych dochodów do budżetu gminy oraz koszty związane z przeprowadzeniem procesu, nie były aktualizowane opłaty roczne w stosunku do nieruchomości, z których dotychczas obowiązujące opłaty nie wpływały do budżetu np. w przypadku nieruchomości zwolnionych z tego obowiązku.

Aktualizacji nie wdrożono również w odniesieniu do gruntów położonych w rejonie ul. Samsonowicza ze względu na trwającą sprzedaż majątku, (w tym prawa użytkowania wieczystego) likwidowanego Przedsiębiorstwa „Prefbud”. Proces aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste terenów zajętych pod budownictwo mieszkaniowe został zaplanowany w dalszej kolejności ze względu na najmniejszy następujący w tym zakresie wzrost cen, niski wskaźnik procentowy opłaty rocznej (1%) oraz możliwość dokonywania przekształcenia na własność.

Decyzja o przeprowadzeniu aktualizacji w odniesieniu do danych nieruchomości podejmowana była przy uwzględnieniu następujących danych:

- data ostatniej aktualizacji - data ustanowienia prawa użytkowania wieczystego,
- wysokość opłaty rocznej,
- poziom cen gruntów w danym rejonie.

Informacje w zakresie poziomu cen na rynku nieruchomości uzyskiwane były na podstawie:

- operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie Urzędu,
- danych z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości,
- informacji udzielonych przez rzeczoznawców majątkowych.



Aktualizacje przeprowadzane były zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Nie wystąpiły sytuacje, gdzie aktualizacja nie doszła do skutku ze względu na braki formalno-prawne. Wypowiedzenie na piśmie wysokości dotychczasowych opłat dokonywane było do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego i zawierało propozycję nowej opłaty, sposób jej obliczenia, pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia oraz informację o wartości nieruchomości i możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym, tj. zgodnie z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Aktualizacji dokonywano na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych w tym zakresie rzeczoznawców majątkowych.

Wyłonienie rzeczoznawców majątkowych i zlecenie wykonania operatów szacunkowych następowało zgodnie z przepisami określającymi tryb udzielania zamówień publicznych tj. w przypadku zamówień przekraczających 6000 EURO w drodze przetargu, natomiast przy zamówieniach poniżej tej kwoty na podstawie okólnika nr 2 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 6000 EURO, zmienionego okólnikiem nr 4 z dn. 26.11.2003 r.

W latach 2002-2004 nie miały miejsca przypadki obniżenia wartości nieruchomości na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przebieg aktualizacji w poszczególnych latach ilustruje poniższa tabela:

ROK AKTUALIZACJI (w którym miało miejsce wypowiedzenie opłaty rocznej)	LICZBA DZIAŁEK OBJĘTYCH AKTUALIZACJĄ	POWIERZCHNIA (m ²)	DATA SPORZĄDZENIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH
2001	44	110.620	09.06.2001 r. 24.09.2001 r.
2002	102	196.902	05.10.2001 r. 28.06.2002 r. 06.09.2002 r. 10.10.2002 r. 12.11.2002 r. 14.11.2002 r.
2003	28	50.439	31.10.2003 r.
2004	371	89.820	10.03.2004 r. 25.03.2004 r. 03.12.2004 r.

[Dowód: akta kontroli str. 603-605]

W badanym okresie użytkownicy wieczysti w 25 przypadkach złożyli odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, w związku z ustaleniem przez Gminę nowych stawek opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

W poniższym zestawieniu przedstawiono skutki rozstrzygnięć tych odwołań:



Lp.	Rok aktualizacji	Nr kartoteki użytkownika	Pow. (1 m ²)	Wartość 1 m ²			Wartość działki przed aktualizacją (kol. 4. X kol. 5.)	Wartość działki po dec. gminy (kol. 4. X kol. 6.)	Wartość działki po dec. SKO (kol. 4. X kol. 7.)	Wskaźnik (10 : 8)	Wskaźnik (10 : 9)
				przed aktualizacją	po dec. gminy o aktualizacji	po dec. SKO					
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	2002	40P	1474	15.47	50.36	47.49	22 802.78	74 230.64	70 000.26	307%	94%
2.	2002	33P	222	8.87	38.33	27.03	1 969.14	8 509.26	6 000.66	305%	71%
3.	2002	31P	1265	8.88	38.33	26.35	11 233.20	48 487.45	33 332.75	297%	69%
4.	2002	32P	250	28.80	50.36	40.00	7 200.00	12 590.00	10 000.00	139%	79%
5.	2002	73U	72267	8.88	21.02	14.00	641 730.96	1 519 052.34	1 011 738.00	158%	67%
6.	2002	72U	476	17.51	50.36	50.36	8 334.76	23 971.36	23 971.36	288%	100%
7.	2002	27U	451	24.98	50.36	50.36	11 265.98	22 712.36	22 712.36	202%	100%
8.	2002	45P	1210	15.99	79.89	64.11	19 347.90	96 666.90	77 573.10	401%	80%
9.	2003	21P	11585	28.00	85.73	68.58	324 380.00	993 182.05	794 499.30	245%	80%
10.	2003	22P	1029	30.00	85.73	68.58	30 870.00	88 216.17	70 568.82	229%	80%
11.	2003	18U	58	17.29	67.33	67.33	1 002.82	3 905.14	3 905.14	389%	100%
12.	2003	17U	39	17.29	67.31	67.31	674.31	2 625.09	2 625.09	389%	100%
13.	2003	40U	370	9.84	45.26	36.21	3 640.80	16 746.20	13 397.70	368%	80%
14.	2003	47U	235	9.84	54.43	43.55	2 312.40	12 791.05	10 234.25	443%	80%
15.	2003	136U	392	20.00	50.56	40.45	7 840.00	19 819.52	15 856.40	202%	80%
16.	2003	86U	4649	9.84	37.88	30.30	45 746.16	176 104.12	140 864.70	308%	80%
17.	2003	91U	360	17.29	54.25	48.83	6 224.40	19 530.00	17 578.80	282%	90%
18.	2003	92U	103	17.29	54.25	48.83	1 780.87	5 587.75	5 029.49	282%	90%
19.	2003	93U	129	17.29	54.25	48.83	2 230.41	6 998.25	6 299.07	282%	90%
20.	2003	94U	163	17.29	54.25	48.83	2 818.27	8 842.75	7 959.29	282%	90%
21.	2003	100U	130	17.27	54.25	54.25	2 245.10	7 052.50	7 052.50	314%	100%
22.	2003	102U	120	17.29	54.25	48.83	2 074.80	6 510.00	5 859.60	282%	90%
23.	2003	98U	1090	17.29	42.25	38.03	18 846.10	46 052.50	41 452.70	220%	90%
24.	2004	59U	3373	17.29	47.00	37.60	58319.17	158531.00	126824.80	217%	80%
25.	2004	74U	25670	3.69	11.44	8.30	94722.30	293664.80	213061.00	225%	73%

Z powyższego zestawienia wynika, że na 25 odwołań, Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO) w 5 przypadkach utrzymało w mocy decyzje Gminy w zakresie określenia wartości 1 m² działki po dokonanej aktualizacji cen nieruchomości gruntowych. W pozostałych 20 przypadkach wartość ceny gruntów została obniżona, a pomimo tego wartość działek po decyzjach SKO była wyższa o 139 % do 433 % (przeciętnie o 282 %) od stawek stosowanych przez Urząd przed ich aktualizacją.

[Dowód: akta kontroli str. 585]

Suma opłat możliwych do uzyskania, wg dokonanych przez Urząd wypowiedzeń w sprawie aktualizacji stanowiła kwotę 109.265,10 zł, natomiast suma opłat ustalonych przez Urząd po rozstrzygnięciach przed SKO wynosiła 81.424,66 zł, co daje różnicę w kwocie 27.840,44 zł, z tego 16.347,74 zł w 2002 r., 8.123,40 zł w 2003 r. i 3.369,30 zł w 2004 r..

Iloczyn różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi w wypowiedzeniach o aktualizacji, a opłatami ustalonymi po rozstrzygnięciach przed SKO i okresem pobierania opłat (okres objęty badaniem kontrolnym) przedstawia się następująco:

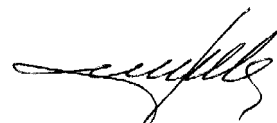
- w pozycjach od 1 do 8 tabeli – 16.347,74 zł x 4 lata = 65.390,96 zł,
- w pozycjach od 9 do 23 tabeli – 8.123,40 zł x 3 lata = 24.370,20 zł,
- w pozycjach od 24 do 25 tabeli – 3.369,30 zł x 2 lata = 6.738,60 zł.

Razem **96.499,76 zł**

[Dowód: akta kontroli str. 1507]

Czynności kontrolne w zakresie ustalania częstotliwości aktualizacji cen nieruchomości i ich wpływu na wzrost wartości opłat rocznych dla Gminy z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste gruntów przeprowadzono na losowo wybranej próbie 50 działek, których ceny nie były aktualizowane co najmniej od 2000 r..

Wyniki tych badań przedstawiono w poniższym zestawieniu:



Nr działki	Nr obrębu	Pow. (m ²)	Wartość opłaty rocznej, obowiązująca w dniu rozpoczęcia kontroli:			Wyliczona wartość opłaty rocznej, możliwa do uzyskania od 2002 r., przy uwzględnieniu danych urzędu skarbowego:		Różnica kwot (kol. 10. - kol. 8.)	Kwota nieuzyskanych dochodów (kol. 11. x 4 lata)
			Data ostatniej wyceny (rrrr-mm-dd)	Wartość 1 m ² gruntu działek	Kwota opłaty rocznej wg decyzji	Wartość 1 m ² gruntu działek obowiązująca na dzień 31.12.2001	Kwota opłaty rocznej możliwa do uzyskania od 2002 r.		
2.	3.	4.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
3.51	4	640	1992-01-17	6.09 zł	38.72	10.00	64.00	25.28	101.12
1.70	6	827	1992-01-17	6.05 zł	50.03	10.00	82.70	32.67	130.68
2.6	8	28662	1994-12-29	3.33 zł	2 863.33	5.00	4299.30	1 435.97	5743.86
2.6/1	18	811	1992-01-17	9.84 zł	239.41	30.00	729.90	490.49	1961.97
5.37/10	22	98	1992-01-17	3.57 zł	10.50	8.00	23.52	13.02	52.10
5.37/15	22	9114	1992-01-17	3.57 zł	976.11	5.00	1367.10	390.99	1563.96
5.37/21	22	1316	1992-01-17	3.57 zł	140.94	5.00	197.40	56.46	225.83
5.37/23	22	14787	1992-01-17	3.99 zł	1 770.00	5.00	2218.05	448.05	1792.18
5.37/25	22	6619	1992-01-17	3.99 zł	792.29	5.00	992.85	200.56	802.22
5.37/35	22	464	1992-01-17	3.57 zł	49.69	8.00	111.36	61.67	246.66
5.37/37	22	313	1992-01-17	3.57 zł	33.52	8.00	75.12	41.60	166.39
5.37/44	22	1288	1992-01-17	3.99 zł	154.17	5.00	193.20	39.03	156.11
5.37/45	22	642	1992-01-17	3.57 zł	68.76	8.00	154.08	85.32	341.29
5.37/47	22	3267	1992-01-17	3.99 zł	391.06	5.00	490.05	98.99	395.96
5.37/48	22	1159	1992-01-17	3.57 zł	124.13	5.00	173.85	49.72	198.88
5.37/50	22	894	1992-01-17	3.57 zł	95.75	8.00	214.56	118.81	475.25
5.37/51	22	2803	1992-01-17	3.57 zł	300.20	5.00	420.45	120.25	480.99
5.37/54	22	838	1992-01-17	3.99 zł	100.31	8.00	201.12	100.81	403.25
5.37/55	22	1156	1992-01-17	3.57 zł	123.81	5.00	173.40	49.59	198.37
5.37/56	22	4169	1992-01-17	3.99 zł	499.03	5.00	625.35	126.32	505.28
5.37/57	22	248	1992-01-17	3.99 zł	29.69	8.00	59.52	29.83	119.34
5.37/58	22	243	1992-01-17	3.99 zł	29.09	8.00	58.32	29.23	116.93
5.37/59	22	181	1992-01-17	3.57 zł	19.39	8.00	43.44	24.05	96.22
5.37/60	22	1379	1992-01-17	3.57 zł	147.69	5.00	206.85	59.16	236.64
5.37/61	22	55	1992-01-17	3.57 zł	5.89	8.00	13.20	7.31	29.24
5.37/62	22	674	1992-01-17	3.57 zł	72.19	8.00	161.76	89.57	358.30
5.37/63	22	2258	1992-01-17	3.57 zł	241.83	5.00	338.70	96.87	387.47
5.37/64	22	2563	1992-01-17	3.57 zł	274.50	5.00	384.45	109.95	439.81
5.37/65	22	29	1992-01-17	3.57 zł	3.11	8.00	6.96	3.85	15.42
5.37/66	22	116	1992-01-17	3.57 zł	12.42	8.00	27.84	15.42	61.67
5.37/67	22	2019	1992-01-17	3.57 zł	216.23	5.00	302.85	86.62	346.46
5.37/68	22	8522	1992-01-17	3.57 zł	912.71	5.00	1278.30	365.59	1462.38
1.56/3	29	14871	1992-01-17	3.99 zł	1 780.06	5.00	2230.65	450.59	1802.37
5.67/1	33	1099	1992-01-17	3.33 zł	36.60	10.00	109.90	73.30	293.21
4.36/19	34	1716	1992-01-17	9.33 zł	480.31	10.00	514.80	34.49	137.97
2.74/1	41	196	1992-01-17	3.33 zł	19.58	8.00	47.04	27.46	109.84
4.5/1	43	2706	1992-01-17	9.84 zł	798.81	10.00	811.80	12.99	51.96
4.5/2	43	3000	1992-01-17	9.84 zł	885.60	10.00	900.00	14.40	57.60
2.151	50	4017	1992-01-17	4.76 zł	573.63	10.00	1205.10	631.47	2525.89
RAZEM								6 148	24 591

W kolumnie 9 powyższego zestawienia wykazano minimalną wartość 1 m² gruntu działek (obowiązującą na dzień 31 grudnia 2001 r.) przyjmowaną przez Urząd Skarbowy w Ostrowcu Św. w rozliczeniach podatkowych, wg informacji uzyskanej w trybie art. 29 pkt 2, lit. f ustawy o NIK.

W wyniku powyższego badania stwierdzono, że spośród 50 analizowanych działek, dla 39 z nich wartości były aktualizowane w 1992r. (38 działek) oraz 1994 r. (1 działka), wartość 1 m² gruntów była niższa od minimalnej wartości akceptowanej przez ww. urząd skarbowy. W pozostałych przypadkach Urząd stosował wyższe ceny gruntów.

Różnica kwot opłaty rocznej, możliwej do uzyskania od 2002 r. w stosunku do kwoty opłat wynikających z wydanych decyzji wynosiła 6.148 zł w skali roku. Gdyby dokonano aktualizację wyceny 39 działek, do Urzędu w okresie od 2002 r. do 2005 r. wpłynęły dochody niższe łącznie o 24.591 zł od możliwych do uzyskania.

[Dowód: akta kontroli str. 597-601]

Badania dotyczące zróżnicowania odpłatności za udostępnianie nieruchomości na zasadzie użytkowania wieczystego, dokonano na losowo wybranej próbie 49 działek położonych w 2 sąsiadujących obrębach, znajdujących się w centralnej strefie miasta Ostrowiec Świętokrzyski Wyniki tego badania przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp	Obr. ark. nr działki	Pow.m ²	Użytkownik wieczysty	Cena 1 m ² wg decyzji (zł)	Uwagi
1.	35.3-1/10	97	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
2.	35.3-1/7	22	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
3.	35.3-1/8	579	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
4.	35.3-1/9	3	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
5.	35.3-15/1	488	PPU „Mex” Sp. z o.o. „Mex Plus” Sp. z o.o. współużytkowanie	69,04	ugoda sądowa z dn. 10.06.2003r. cena 1 m ² wg operatu 79,89 zł
6.	35.3-20/2	736	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
7.	35.3-21	284	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
8.	35.3-22/3	4	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
9.	35.3-22/4	3260	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
10	35.3-22/5	34	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
11	35.3-22/6	196	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
12	35.3-23/4	799	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu

					85,73 zł
13.	35.3-23/5	229	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
14.	35.3-28/1	89	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
15.	35.3-28/3	2940	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
16.	35.3-29/10	588	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
17.	35.3-29/5	433	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
18.	35.3-29/6	766	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
19.	35.3-29/9	8	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
20.	35.3-30/1	634	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
21.	35.3-30/5	57	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
22.	35.3-30/6	162	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
23.	35.3-31/1	309	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
24.	35.3-31/5	173	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
25.	35.3-31/6	212	Ogólnopolska Spółdzielnia Turystyczna Gromada	68,58	ugoda z dn. 21.03.2003r. cena 1 m ² wg operatu 85,73 zł
26.	35.3-34	809	Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	100,00	cena 1 m ² wg operatu 100,00 zł
27.	35.3-6/1	304	PPU „Mex” Sp. z o.o. „Mex Plus” Sp. z o.o.	69,04	ugoda sądowa z dn. 10.06.2003r. cena 1 m ² wg operatu 79,89 zł
28.	35.3-60	2383	Liga Obrony Kraju	26,24	cena 1 m ² wg operatu 26,24 zł
29.	35.3-7	418	PPU „Mex” Sp. z o.o. „Mex Plus” Sp. z o.o.	69,04	ugoda sądowa z dn. 10.06.2003r. cena 1 m ² wg operatu 79,89 zł
30.	35.3-71/1	622	Bank PKO S.A.	50,36	cena 1 m ² wg operatu 50,36 zł
31.	35.3-71/2	183	Bank PKO S.A.	50,36	cena 1 m ² wg operatu 50,36 zł
32.	35.3-72/1	1055	Bank PKO S.A.	50,36	cena 1 m ² wg operatu 50,36 zł
33.	35.3-72/2	91	Bank PKO S.A.	50,36	cena 1 m ² wg operatu

					50,36 zł
34.	49.1-2/3	491	Rozwój S.A.	21,02	cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
35.	49.1-2/4	871	Rozwój S.A.	21,02	cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
36.	49.1-2/83	100	Rozwój S.A.	21,02	cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
37.	49.1-2/84	8440	Rozwój S.A.	21,02	cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
38.	49.2-12/1	199	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł.
39.	49.2-5/2	2163	Rozwój S.A.	21,02	cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
40.	49.2-6/3	126	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
41.	49.2-7/3	466	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
42.	49.2-8/11	35	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
43.	49.2-8/3	3360	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
44.	49.2-8/4	37857	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
45.	49.2-8/8	13735	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
46.	49.2-8/9	465	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
47.	49.2-9/5	14535	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
48.	49.3-1/7	1139	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 zł
49.	49.3-1/8	350	Kombinat Budowlany S.A.	14,00	ugoda z dn. 25.03.2002r. cena 1 m ² wg operatu 21,02 z

W wyniku porównania cen 1 m² działek, przyjmowanych za podstawę do ustalania odpłatności za użytkowanie wieczyste gruntów stwierdzono, że ceny działek znajdujących się w obrębie nr 35 są ponad 4 razy wyższe niż w sąsiednim obrębie 49. W obrębie 35 ceny 1 m² działek kształtują się w przedziale od 50, 36 zł do 100 zł, natomiast w obrębie 49 od 14 zł do 21,02 zł.



Urząd wydając decyzje dotyczące wymiaru opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, przyjmował ceny tych gruntów na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych lub ceny ustalone na podstawie ugody zawartej z użytkownikiem wieczystym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Kielcach i w jednym przypadku przed Sądem Rejonowym w Ostrowcu Świętokrzyskim.

[Dowód: akta kontroli str. 1340-1378]

Powyższe badanie wykazało, że na 49 zbadanych przypadków w 11 ustalono odpłatność za użytkowanie wieczyste biorąc za podstawę wartość działek ustaloną na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, natomiast w pozostałych 38 przypadkach odpłatność ustalono na podstawie cen działek, które zostały obniżone po zawartych ugodach.

W poniższej tabeli przedstawiono skutki finansowe dla Gminy, jakie wywołały ugody zawarte z użytkownikami wieczystymi, przy ustalaniu odpłatności za grunty oddane w użytkowanie wieczyste:

(w zł)

Lp.	Użytkownik wieczysty	Powierzchnia nieruchomości m ²	Opłata roczna możliwa do uzyskania wg decyzji aktualizacyjnej gminy	Opłata roczna uzyskana po zawarciu ugody	Różnica (4-5)	Różnica wynikająca z kolumny 5 x okres pobierania opłat
1	2	3	4	5	6	7
1.	Ogólnopolska Spółdzielnia turystyczna „Gromada” *	12 614	32.441,94	25.953,00	6.488,94	19.466,82
2.	PPU „Mex” Sp. z o.o. „Mex Plus” ** współużytkowanie	1 210	2.900,01	2.506,25	393,76	1.575,04
3.	Kombinat Budowlany S.A. **	72 267	45.571,59	30.352,00	15.219,59	60.878,36
SUMA		86 091	80.913,54	58.811,25	22.102,29	81.920,22

* - opłaty ponoszone od 2003r. (3 lata)

** - opłaty ponoszone od 2002r.(4 lata)

Z powyższych danych wynika, że Urząd w badanym okresie, na skutek zawartych uгод, uzyskał niższe dochody z tytułu oddanych w użytkowanie wieczyste gruntów, w łącznej kwocie 81.920,22 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 1505]

Zastępca Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego Anna Targowska w wyjaśnieniu złożonym na okoliczność zróżnicowania cen gruntów w sąsiadujących obrębach 35 i 49 podała, co następuje:

-wartość 1 m² nieruchomości, będąca podstawą do ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego została określona zgodnie z art. 7 i art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego stosowne ku temu uprawnienia.

Istotne jest, że określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowiła podstawę do ustalenia opłaty rocznej, jednak w niektórych przypadkach wartość nieruchomości wynika z ugody zawartej przed Samorządowych Kolegium Odwoławczym i sądem.

Działki nr 1/10, 1/7, 1/8, 1/9, 15/1, 20/2, 21, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 23/4, 23/5, 28/1, 28/3, 29/10, 29/5, 29/6, 29/9, 30/1, 30/5, 30/6, 31/1, 31/5, 31/6, 34, 6/1, 7 (Obr. 35 ark. 3) położone są w strefie centralnej miasta, przy głównych arteriach komunikacyjnych, zabudowane obiektami handlowo-usługowymi i hotelem.

Pozostałe działki mają już mniej korzystne usytuowanie i są oddalone od centrum.

Ponadto działki nr 12/1, 6/3, 7/3, 8/11, 8/3, 8/4, 8/8, 8/9, 9/5, 1/7, 1/8 (Obr 49 ark 2 i 3) stanowią tereny składowe i zieleń.

Szczegółowe informacje co do czynników uwzględnionych przy określaniu wartości poszczególnych nieruchomości zawierają operaty szacunkowe.

[Dowód: akta kontroli str. 1319]

3.10. Zasady udzielania bonifikat.

Na podstawie rejestru uchwał i zarządzeń oraz ewidencji księgowej ustalono, że w latach 2002 – 2004 Urząd udzielał bonifikat osobom fizycznym od opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Wysokość bonifikat we wszystkich przypadkach wynosiła 50 % od wysokości naliczonych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Bonifikat udzielono osobom, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekraczał 50 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał danego roku, ogłoszonego przez Prezesa GUS.

W 2002 r. bonifikat udzielono 10 osobom fizycznym w łącznej kwocie 269,89 zł, na podstawie uchwał Zarządu Miasta nr III/150/2002 z dnia 19 marca 2002 r. i nr III/179/2002 z dnia 4 kwietnia 2002 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.



W 2003 r. bonifikat udzielono 16 osobom fizycznym w łącznej kwocie 469,33 zł, na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Ostrowca Św. nr I/64/2003 z dnia 18 marca 2003 r. i nr I/122/2003 z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

W 2004 r. bonifikat udzielono 14 osobom fizycznym w łącznej kwocie 379,31 zł, na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Ostrowca Św. nr I/135/2004 z dnia 23 marca 2004 r. i n-ry: I/157/2004, I/158/2004 i I/159/2004 z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

[Dowód: akta kontroli str. 606-683]

4. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

Windykację należności z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych prowadzi w Urzędzie Wydział Finansowy.

W ewidencji wysłanych upomnień podmiotom zalegającym z opłatami, Urząd wyszczególnia następujące rubryki:

- 1) nr ewidencyjny upomnienia,
- 2) data wystawienia upomnienia,
- 3) nazwisko i imię lub nazwa zobowiązanego,
- 4) adres (siedziba),
- 5) należność (rodzaj i okres oraz kwota).

Powyższa ewidencja nie zawiera rubryki „data doręczenia upomnienia”, wymóg czego określony został w § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 137, poz. 1541 ze zm.).

[Dowód: akta kontroli str. 684]

Urząd nie prowadzi ewidencji tytułów wykonawczych wystawianych na zaległe należności od podmiotów sprawujących trwałe zarząd nieruchomościami. Z ewidencji księgowej wynika, że na 31 grudnia 2002 r. Urząd nie miał żadnych zaległych należności z tytułu trwałego zarządu.

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie ewidencji wysłanych upomnień i tytułów wykonawczych jest Gniadek Monika - referent, która wyjaśniła, że brak w ewidencji wyszczególnienia daty doręczenia upomnienia nastąpił przez przeoczenie, (data ta znajduje się na zwrotnych potwierdzeniach odbioru podłączanych do kopii upomnień), natomiast ewidencji tytułów wykonawczych nie prowadzi, ponieważ nie ma zaległości z tego tytułu i nie były one wystawiane.

[Dowód: akta kontroli str. 685]



W latach 2002 – 2003 Urząd występował 40 razy do sądu, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, w celu uzyskania tytułów egzekucyjnych w odniesieniu do roszczeń o charakterze cywilnoprawnym. Pozwy dotyczyły dłużników zalegających z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego. W 39 przypadkach uzyskano nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, natomiast w jednej sprawie pozew wycofano, bowiem należność została uregulowana.

[Dowód: akta kontroli str. 686-690]

Urząd prowadzi ewidencję analityczną dłużników, która umożliwia uzyskiwanie zestawień zaległości poszczególnych dłużników wg klasyfikacji budżetowej

Wg stanu na 31 grudnia 2004 r. Urząd posiadał 152 dłużników zalegających z opłatami na łączną kwotę 140.042,17 zł z tytułu wieczystego użytkowania. Dłużników z tytułu trwałego zarządu w tym okresie Urząd nie posiadał.

Terminowość i prawidłowość prowadzenia postępowań windykacyjnych zbadano w zakresie wszystkich zaległości przewyższających kwotę 200 zł, tj. w 15 przypadkach, na łączną kwotę 134.903,80 zł, które wystąpiły na dzień 31 grudnia 2004 r..

Wyniki badań w zakresie windykacji należności przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp	Nazwa dłużnika	Kwota zaległości na 31.12.2004	Termin płatności	Podjęte działania windykacyjne	Uwagi
1	2	3	4	6	7
1.	„Batkiewicz” Sp. z o.o. ul. Siennieńska 248 Ostrowiec Św.	5 726,60	31.03.2000 31.03.2001	1) zgłoszenie wierzytelności do Sądu Rej. w Kielcach (w związku z ogłoszeniem upadłości spółki z dnia 20.03.2001 r.) – 28.05.2001 r.	28.05.2001 r. zgłoszono wierzytelność z tyt. wiecz. użyt. gr. za lata 1998-2001, z czego spłacone zostały zaległości za 1998 i 1999 r. Dnia 6.04.2004 r. syndyk z funduszu masy upadłości zaspokoił tylko zaległości powstałe po dacie ogłoszenia upadłości, czyli za lata 2002-2003 w kwocie 3.200,60 zł. Do spłacenia pozostały zaległości za 2000 i 2001 r.
2.	Dzoka Elżbieta ul. Bohaterów Westerplatte 19/4, Police	12 811,50	31.03.2001 31.03.2002 31.03.2003 31.03.2004	1) Wezwania do zapłaty: 15.09.2003 i 10.09.2004 2) pozew sądowy: 16.06.2004 3) nakaz zapłaty: 24.08.2004 r.	15.02.2005 r. komornik dokonał wpłaty w kwocie 495,31 zł.
3.	Janowski Mariusz ul. Prusa 16,	1 497,42	31.03.2002 31.03.2003 31.03.2004	1) wezwania do zapłaty: 26.05.2004 i 10.09.2004 2) pozew sądowy:	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu. Brak klauzuli wykonalności z sądu o

	Ostrowiec Św.			3.12.2004 3) nakaz zapłaty: 13.12.2004	nadanie której wystąpił Urząd.
4.	Kaczorowski Jerzy ul. Żabia 35, Ostrowiec Św.	5 686,91	31.03.2001 31.03.2002 31.03.2003	1) wezwanie do zapłaty: 08.09.2003 r. 2) pozew sądowy :14.11.2003 3) nakaz zapłaty : 20.11.2003 4) wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej: 8.10.2004 r.	Zaległość jest w egzekucji komorniczej, nie wpłynęły jeszcze żadne kwoty.
5.	Kołodziej Magdalena Os. Stawki 50/15, Ostrowiec Św.	2 608,15	31.03.2001 31.03.2002 31.03.2003	1) wezwanie do zapłaty: 9.09.2003 r. 2) pozew sądowy: 24.11.2003 3) nakaz zapłaty: 5.01.2004	Prezydent przychylił się do prośby M. Kołodziej dobrowolnego spłacania zaległości w kwocie 20 zł./miesiąc (wg pisma znak: Fn.I-3361/60/2003 z dnia 19.11.2003 r.). Wg opinii radcy prawnego wszczynanie egzekucji komorniczej jest niecelowe ze względu na niewypłacalność dłużnika.
6.	„Kombudex” ul. Samsonowicza 181 Ostrowiec Św.	6 782,25	31.03.2000 31.03.2001 31.03.2002	1) pozew sądowy: 7.10.2002 2) nakaz zapłaty: 7.11.2002 r. 3) wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej: 1.10.2003 r.	W dniu 23.11.2004 roku komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego ze względu na jego bezskuteczność.
7.	Kotwa Wojciech Nosów Kolonia 48	5 389,30	31.03.2003 31.12.2004	1) wezwania do zapłaty: 18.06.2003 i 13.09.2004 r.	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu.
8.	Lesiak Tadeusz ul. Korczaka 11 Ostrowiec Św.	4 030,83	31.03.2001 31.03.2002 31.03.2003	1) wezwania do zapłaty: 20.05.2003 i 13.09.2004 2) pozew sądowy: 8.01.2004 3) nakaz zapłaty: 21.01.2004 4) wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej – 28.10.2004 r.	Należność ściągnięta przez komornika 14.04.2005 r. (w całości).
9.	Michalska Barbara Os. Rosochy 39/10 Ostrowiec Św.	882,42	31.03.2004	1) wezwanie do zapłaty: 20.09.2004	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu.
10.	Minimax-Duo ul. Sienkiewicza 38 Ostrowiec Św.	10 803,60	31.03.2000 31.03.2001 31.03.2002	1) wezwania do zapłaty: 8.05.2002 i 18.09.2003 2) pozew sądowy: 21.03.2003 3) nakaz zapłaty: 7.10.2003 4) wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej: 16.06.2004	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu.
11.	PSS Spółem Al. 3 Maja 73, Ostrowiec Św.	74 078,68	16.01.2004 19.08.2004	1) wezwanie do zapłaty: 6.07.2004 2) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym: 02.12.2004	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu.
12.	Schneider Jan ul. Kozielska 119, Gliwice	806,20	31.03.2004	1) wezwanie do zapłaty: 16.09.2004	Uregulował należność w dniu 2.05.2005

13.	Skwarek Wiesław ul. Orkana 20, Ostrowiec Św.	808,66	31.03.2003 31.03.2004	1) wezwanie do zapłaty: 16.09.2004	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu. ✓
14.	Spółdzielnia Ogrodniczo – Pszczelarska ul. Myśliwska 1A, Starachowice	1 132,70	31.03.2004	1) wezwanie do zapłaty: 6.07.2004	Należność uregulowano 11.02.2005 r.
15.	Zajac Ireneusz Miłków 1	1 858,58	31.03.2004	1) wezwanie do zapłaty: 17.09.2004	Do dnia 30 maja 2005 r. nie wpłynęła żadna kwota z tego tytułu. ✓

Z powyższego zestawienia wynika, że w 4 przypadkach (poz. 7, 9, 13 i 15 zestawienia), Urząd działania windykacyjne wobec dłużników ograniczył do wystawienia w miesiącu wrześniu 2004 r. wezwań do zapłaty. Łączna kwota zobowiązań tych dłużników wynosiła 8.938,96 zł i pomimo tego, że do dnia 30 maja 2005 r. (data badania dokumentów przez kontrolera) dłużnicy nie uregulowali tych zaległości, Urząd nie podjął dalszych działań windykacyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. 1380-1381]

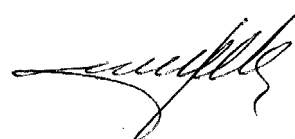
Krystyna Kidoń – Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej, odpowiedzialna za windykację należności, w wyjaśnieniu dotyczącym windykacji należności z tyt. wieczystego użytkowania gruntów wyjaśniła, co następuje:

1. Kotwa Wojciech – 5.389,30 – termin płatności 31.03.2003 r. i 31.03.2004 r.
2. Michalska Barbara – 882,42 - termin płatności 31.03.2004 r.
3. Skwarek Wiesław – 808,66 – termin płatności 31.03.2003 r. i 31.03.2004 r.
4. Zajac Ireneusz – 1.858,58 - termin płatności 31.03.2004 r.

Do osób tych zostały wysłane wezwania do zapłaty, w przypadku W. Kotwy i W. Skwarka wysłano po 2 wezwania.

W przypadku dochodów z tego tytułu dochodzi do wydłużenia procesu windykacyjnego ze względu na bardzo dużą liczbę użytkowników wieczystych (ponad 4 tys.). Zarówno przypisy należności, jak i księgowanie wpłat oraz czynności windykacyjne wykonuje jedna osoba, która w zakresie swoich obowiązków ma również inne czynności.

Program finansowo-księgowy pozwala księgować zarówno przypisy, jak i wpłaty tylko na jedno nazwisko. Przy współwłasności małżeńskiej zdarza się, iż przypis jest na jedno nazwisko, a wpłata na drugie. Proces „przypasowywania wpłat” jest bardzo pracochłonny i konieczny, aby rozpocząć wysyłanie wezwań do



zapłaty. Wezwania są wypisywane dopiero po dokonaniu w miarę pogłębionej analizy kont dłużników celem uniknięcia wysyłania niepotrzebnych wezwań, które powodują nieuzasadnione koszty urzędu i protesty ludzi. Samo wypisywanie wezwań w sposób ręczny zabiera również dużo czasu (średnio ok. 700 wezwań rocznie).

Ponadto według opinii radcy prawnego urzędu uruchamianie całej procedury sądowej dla dochodzenia należności z jednego lub dwóch lat jest pracochłonne i spowodowałoby, iż sprawy zaczęłyby leżeć u niego w kolejce do załatwienia.

Powyższa sytuacja powoduje, iż windykacja przedmiotowych należności w drodze postępowania sądowego w niektórych przypadkach obejmuje okres 2 lat.

Jednakowoż szczególnej uwadze podlegają należności w zakresie niedopuszczenia do przedawnienia roszczeń urzędu z tego tytułu, czyli nie przekroczenia okresu 3 lat od pierwszego wymaganego terminu płatności.

[Dowód: akta kontroli str. 1382]

Dane dotyczące kwot zaległości w uzyskiwaniu przez Gminę dochodów z gospodarowania nieruchomościami oraz zakres działań o charakterze windykacyjnym i egzekucyjnym podjętym wobec dłużników w okresie poszczególnych lat 2002, 2003, 2004 i 2005, przedstawiono w poniższych zestawieniach (dane liczbowe w złotych):



Rok 2002

Tytuł należności	Kwota zaległości		w tym kwoty zaległości, wobec których				Kwota zaległości, wobec której do rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
	wg stanu na 01.01.2002r.	wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową		
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Trwały zarząd	13 070	13 070	-	-	-	-	-
Użytkowanie	-	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie wieczyste	104 488	103 975	-	-	513	-	
Najem	54 634	14 758	-	-	39 876	-	
Dzierżawa	204	204	-	-	-	-	
Przekształcenie prawa użyt. wieczystego	0	-	-	-	-	-	
Sprzedaż	18 818	16 516	-	-	2 302	-	
RAZEM	191 214	148 523	-	-	42 691	-	

Rok 2003

Tytuł należności	Kwota zaległości		w tym kwoty zaległości, wobec których				Kwota zaległości, wobec której do rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
	wg stanu na 01.01.2003r.	wystawiono wezwania do zapłaty	wystawiono upomnienia	wystawiono tytuły wykonawcze	wszczęto egzekucję sądową		
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Trwały zarząd	-	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie	-	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie wieczyste	168 087	130 474	-	-	37 613	-	
Najem	397 867	19 237	-	-	36 577	-	
Dzierżawa	2 221	2 221	-	-	-	-	
Przekształcenie prawa użyt. wieczystego	0	-	-	-	-	-	
Sprzedaż	25 104	16 157	-	-	8 947	-	
RAZEM	593 279	168 089	-	-	83 137	-	



Rok 2004

Tytuł należności	w tym kwoty zaległości, wobec których					Kwota zaległości, wobec której do rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
	Kwota zaległości	wystawiono	wystawiono	wystawiono	wszczęto	
	wg stanu na 01.01.2004r.	wezwania do zapłaty	upomnienia	tytuły wykonawcze	egzekucję sądową	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Trwały zarząd	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie wieczyste	84 070	33 633	-	-	50 437	-
Najem	1 037 491	24 477	-	-	37 458	-
Dzierżawa	4 104	4 104	-	-	-	-
Przekształcenie prawa użytł. wieczystego	890	-	890	-	-	-
Sprzedaż	25 026	19 881	-	-	5 145	-
RAZEM	1 151 581	82 095	890	-	93 040	-

Rok 2005

Tytuł należności	w tym kwoty zaległości, wobec których					Kwota zaległości, wobec której do rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjęto czynności windykacyjnych i egzekucyjnych
	Kwota zaległości	wystawiono	wystawiono	wystawiono	wszczęto	
	wg stanu na 01.01.2005r.	wezwania do zapłaty	upomnienia	tytuły wykonawcze	egzekucję sądową	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Trwały zarząd	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie	-	-	-	-	-	-
Użytkowanie wieczyste	137 179	31 036	-	-	106 143	-
Najem	79 193	39 837	-	-	39 356	-
Dzierżawa	4 971	4 971	-	-	-	-
Przekształcenie prawa użytł. wieczystego	19 859	-	1 021	18 838	-	-
Sprzedaż	35 668	14 786	-	-	16 963	3 919
RAZEM	276 870	90 630	1 021	18 838	162 462	3 919

Z danych zawartych w powyższych zestawieniach wynika, że kwota zaległości ogółem w dochodach Gminy, w okresie od 1 stycznia 2002 r. do 1 stycznia 2004 r. uległa wzrostowi ze 191.214 zł do 1.151.581 zł, tj. o 960.367 zł.



Wg stanu na 1 stycznia 2005 r. zaległości zmalały do kwoty 276.870 zł, ale były w dalszym ciągu wyższe od stanu na początek analizowanego okresu, tj. na 1 stycznia 2002 r. o kwotę 85.656 zł.

Najwyższe kwoty zaległości wystąpiły z tytułu użytkowania wieczystego oraz najmu. Największe zaległości z tytułu użytkowania wieczystego wystąpiły na 1 stycznia 2003 r. (168.987 zł), natomiast z tytułu najmu na 1 stycznia 2004 r. (1.037.491 zł).

Wg stanu na 1 stycznia 2003 r. zaległości z tytułu najmu wyniosły 397.867 zł, natomiast windykacją objęto kwotę 19.237 zł (kwota, na którą wystawiono wezwania do zapłaty) oraz kwotę 36.577 zł (kwota, na którą wszczęto egzekucję sądową). W stosunku do pozostałej kwoty zaległości, tj. różnicy wynoszącej 342.053 zł Urząd nie podejmował czynności windykacyjnych.

Wg stanu na 1 stycznia 2004 r. zaległości z tytułu najmu wynosiły 1.037.491 zł, natomiast windykacją objęto kwotę 24.477 zł (kwota wystawionych wezwań do zapłaty) oraz kwotę 37.458 zł (kwota, na którą wszczęto egzekucję sądową). W stosunku do pozostałej kwoty zaległości, tj. różnicy wynoszącej 975.556 zł Urząd windykacji nie podejmował.

[Dowód: akta kontroli str. 691-694]

Osobą odpowiedzialną za windykację należności i egzekwowanie zaległości dochodów Gminy, zgodnie z posiadanym zakresem czynności jest Krystyna Kidoń – Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej. Na okoliczność powyższych ustaleń Krystyna Kidoń złożyła wyjaśnienie, z którego wynika, że wykazane wyżej kwoty zaległości z tytułu najmu w stosunku, do których Urząd nie podjął czynności windykacyjnych, wynikają z umowy zarządu zawartej z Ostrowieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (OTBS), gdzie zgodnie z § 1 pkt. 10 aneksu nr 5 do tej umowy, zawartego w dniu 25 czerwca 2002 r., całość spraw związanych z windykacją należności z tytułu czynszów należało do zleceniobiorcy, tj. OTBS.

[Dowód: akta kontroli str. 695-699]

W toku czynności kontrolnych ustalono, że zawarte zostało porozumienie w przedmiocie rozliczeń zaległości czynszowych najemców powstałych w okresie od 1 lipca 2002 r. do 31 marca 2004 r., zawarte pomiędzy Gminą, a OTBS. W porozumieniu tym ustalono m.in., że OTBS zobowiązuje się do dokonania czynności windykacyjnych w stosunku do najemców, w celu wyegzekwowania kwoty zaległości, wynoszącej 2.232.315,63 zł (pomniejszone o faktycznie poniesione koszty windykacji) i przekazania jej na konto Gminy. Gmina zobowiązała się do rozliczenia ww. wpływów w kompensacie ze swoim zadłużeniem wobec OTBS wynoszącym



1.139.639,44 zł z tyt. centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, dostaw ciepłej wody itp..

[Dowód: akta kontroli str. 701-729]

Według danych na 1 stycznia 2005 r. (zestawienie powyżej), kwota zaległości, wobec której Urząd do czasu rozpoczęcia kontroli NIK, nie podjął czynności windykacyjnych i egzekucyjnych wynosiła 3.919 zł.

W wyjaśnieniu dotyczącym powyższego ustalenia Krystyna Kidoń podała, co następuje:

-zaległości, wobec których nie podjęto na dzień 31.12.2004 r. czynności windykacyjnych i egzekucyjnych w wysokości 3.918,93 zł dotyczą płatności z tytułu wykupu lokali w ratach. Raty płacone są na podstawie aktów notarialnych i winny być uiszczane do 30.każdego miesiąca.

Na dzień 31.12.2004 r. nie wysłano wezwań do 31 dłużników (zaznaczając przy tym, iż wezwania wysyłane były w miesiącu listopadzie 2004 roku), gdzie zaległość dotyczyła 1-3 rat za miesiące X, XI i XII/2004 rok i stanowiła łącznie kwotę 3.918,93 zł.

Natomiast w 2005 roku zostały wysłane kolejne wezwania i na dzień 13.05.2005 (na podstawie zapisów księgowych) łącznie dłużnicy uregulowali swoje zaległości w kwocie 2.142,56 zł, co stanowi 54,67 %.

Analiza rozrachunków z tytułu należności za wykup lokali w ratach na dzień 31.12.2004 roku w stosunku do wysłanych wezwań wskazuje, iż osoby zalegające płacą raty z kilkumiesięcznym opóźnieniem.

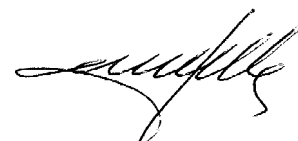
Monitorując rozrachunki dochodzimy do wniosku, iż comiesięczne wysyłanie wezwań do zapłaty w takich przypadkach jest niezasadne, ponieważ wiąże się ze zwiększeniem kosztów Urzędu, a niejednokrotnie powoduje, iż dłużnicy nie wyrażają zgody na zapłacenie kosztów wezwań twierdząc, że znają terminy płatności tylko nie są w stanie ich dotrzymać ze względów materialnych.

Przy czym dodajemy, iż podczas analizy kont rozrachunkowych stwierdzając przypadki, kiedy ewidentnie dłużnik nie dokonuje żadnych wpłat (biorąc tutaj pod uwagę nie dopuszczenie do przedawnienia się zaległości), podejmujemy czynności windykacyjne i egzekucyjne.

[Dowód: akta kontroli str. 700]

5. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ KONTROLI NIK - P/00/183.

W 2001 r. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła kontrolę nr P/00/183, w zakresie realizacji przez Urząd dochodów z majątku w latach 1999 – 2000.



W wystąpieniu pokontrolnym z dnia 21 czerwca 2001 r., znak: D-41010-01, NIK wnioskuje o realizację następujących wniosków pokontrolnych:

1. opracowanie własnej bazy danych majątku Gminy obejmującej ewidencję gruntów, budynków i budowli oraz bieżące wprowadzanie zmian w stanie tego majątku,
2. sporządzanie zbiorczego planu wykorzystania gminnego zasobu posiadanych nieruchomości,
3. planowanie realnych dochodów ze sprzedaży, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym,
4. kontynuowanie działań zmierzających do pełnego wyegzekwowania zaległości w dochodach z tytułu zbycia i udostępniania nieruchomości Gminy,
5. podjęcie działań w celu ustanowienia przez Radę Miejską przepisów regulujących zasady i tryb udzielania ulg w spłacaniu niepodatkowych należności budżetowych,
6. doprowadzenie do zmiany umowy zawartej z Ostrowieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. o zarządzanie mieniem gminnym celem określenia pożytków Gminy z tego mienia oraz ustalenia dla OTBS wysokości wynagrodzenia za wykonywaną usługę.

[Dowód: akta kontroli str. 1497-1504]

Powyższe wnioski pokontrolne NIK zostały zrealizowane przez Urząd w następujący sposób:

- ad. 1.- został opracowany własny program informatyczny, wykorzystywany jako baza danych majątku Gminy. Również przy wykorzystaniu tego programu prowadzona jest ewidencja gminnego zasobu nieruchomości. W pkt. 1 protokołu kontroli zawarto ustalenia dotyczące sposobu funkcjonowania i wykorzystania tej bazy danych,
- ad. 2- Urząd nie sporządził zbiorczych planów wykorzystania gminnego zasobu posiadanych nieruchomości na lata 2002-2004. Plan taki został sporządzony dopiero na rok 2005,
- ad. 3.- planowanie i wykonanie dochodów ze sprzedaży oraz udostępniania nieruchomości w latach 2002-2005 omówiono w pkt. 3.1. i 3.2. protokołu kontroli,
- ad. 4.- w poniższym zestawieniu wykazano tendencje w zakresie stanu zaległości w poborze dochodów w latach 2000 – 2004:



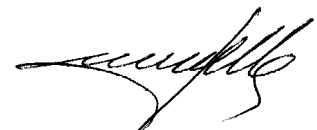
Wyszczególnienie	Zaległości w latach (w tys. zł):				
	2000	2001	2002	2003	2004
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Zaległości ogółem:	280	178	593	1.152	277
Sprzedaż	205	19	25	25	36
Użytkowanie wieczyste (w tym trwałe zarząd)	62	104	168	84	137 ^{*)}
Przekształcenie prawa wieczystego w prawo własności	0	0	0	1	20
Dzierżawa(wydzierżawienia, wynajmy)	13	55	400	1.042	84

^{*)} w kwocie 137 tys. jest kwota zaległości od Powszechnej Spółdzielni Spożywców w upadłości w wysokości 74 tys. zł zgłoszona do zaspokojenia z masy upadłości.

Z powyższych danych wynika, że działania Urzędu nie doprowadziły do wyegzekwowania zaległości w dochodach, które na koniec 2004 r. uległy zmniejszeniu tylko o 3 tys. zł w stosunku do roku 2000. W badanym okresie wystąpiła tendencja do spadku zaległości ze sprzedaży, natomiast w pozostałych przypadkach zaległości wzrosły.

[Dowód: akta kontroli str. 1554]

- ad. 5.- Rada Miejska podjęła uchwałę nr XLVIII/793/2002 z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. W uchwale tej określono wysokość bonifikat od ceny przy wykupie lokali mieszkalnych. Zagadnienie to zostało opisane w pkt. 3.3 protokołu kontroli,
- ad. 6.- w dniu 25 czerwca 2002 r. Gmina zawarła aneks nr 5 do umowy zarządu zawartej z Ostrowieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (STBS). W aneksie tym określono m.in. szczegółowy sposób rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu zawartej umowy zarządu, z utworzeniem odrębnego konta bankowego przeznaczonego wyłącznie do rozliczeń finansowych związanych z wykonaniem niniejszej umowy. W aneksie określono również zasady wynagrodzenia dla OTBS z tytułu wykonywanych czynności zarządzania, wg których OTBS otrzymuje wynagrodzenie:
 - za administrowanie lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy w wys. 1,30 zł za 1 m² powierzchni oczyszczowanej,



- za administrowanie lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wys. 0,15 zł za 1 m² powierzchni wynikającej z udziału Gminy we wspólnotach pomniejszonej o powierzchnię lokali użytkowych,
- za administrowanie lokalami użytkowymi w wys. 0,50 zł za 1 m² powierzchni czynszowanej.

[Dowód: akta kontroli str. 1558-1574]

Kontrolujący poinformował Prezydenta Miasta Jana Szostaka, 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 kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim pod poz. 3/2005.

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 15 lipca 2005 r.

Specjalista kontroli państwowej


Zbigniew Majewski

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia lipca 2005 r.

Prezydent Miasta

Jan Szostak

W dniu 15 lipca 2005 r., jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Janowi Szostakowi – Prezydentowi Miasta - Ostrowiec Świętokrzyski.

[Dowód: akta kontroli str. 1903]

.....
/podpis kontrolera/