

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Głogowskiego 3/5, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, numer statystyczny 000516100, zwanego dalej „Urzędem”.

Prezydentem Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego od 19 listopada 2002 r. do 29 listopada 2006 r. był Jan Szostak, a od dnia 30 listopada 2006 r. Prezydentem Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego jest Jarosław Wilczyński.

[Dowód: akta kontroli str. 3-8]

Kontrolę przeprowadzili:

- Arkadiusz Pawlik, starszy inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 067369 z dnia 17 września 2009 r., w okresie od 18 września 2009 r. do 15 października 2009 r. z przerwami w dniach 21, 25 września i 14 października 2009 r.
- Agnieszka Olejarz, starszy inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 067374 z dnia 28 września 2009 r., w okresie od 28 września 2009 r. do 15 października 2009 r. z przerwą w dniu 12 października 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1, 2]

Przedmiotem kontroli było zbywanie nieruchomości gminnych w latach 2005-2008. Zakres kontroli nie obejmował zbywania nieruchomości lokalowych.

Ilekroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- 1) **ustawa o NIK** – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (DzU z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm.);
- 2) **ustawa o finansach publicznych** – oznacza to ustawę z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (DzU nr 249, poz. 2104 ze zm.);
- 3) **ustawa o gospodarce nieruchomościami** – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 4) **ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – oznacza to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717 ze zm.);
- 5) **rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów** – oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (DzU nr 207, poz. 2108).

- 6) **Rada** – oznacza to Radę Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego
 7) **Gmina** – oznacza to Gminę Ostrowiec Świętokrzyski

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Dobór próby transakcji do badań szczegółowych

W okresie objętym kontrolą Gmina:

- oddała w użytkowanie wieczyste 63 nieruchomości gruntowe, z tego 15 w drodze przetargów ustnych nieograniczonych i 48 w drodze bezprzetargowej (12 z nich na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6, 35 na podstawie art. 211 i jedną na podstawie art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z powyższych nieruchomości do badania wybrano siedem oddanych w drodze bezprzetargowej i sześć w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
- sprzedała 51 nieruchomości w trybie bezprzetargowym, z czego zbadano sześć, 81 nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, z czego zbadano 11, jedną w drodze rokowań oraz jedną nieruchomość w trybie przetargu pisemnego, które zbadano.

Ponadto zbadano dwa (wszystkie) przypadki wnoszenia nieruchomości do spółek lub innych podmiotów, pięć z dziewięciu przypadków darowizn nieruchomości i trzy z 12 przypadków zamian nieruchomości.

Badane nieruchomości ujęto w tabelach zamieszczonych w protokole kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 436, 437]

2. Realizacja przez Urząd zadań z zakresu planowania przestrzennego w związku z posiadanym zasobem nieruchomości

Jak stanowi art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Na podstawie art. 9 tej ustawy prezydent miasta sporządza dla obszaru w granicach administracyjnych gminy studium zawierające część tekstową i graficzną. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (dalej: Studium) zostało przyjęte na mocy uchwały Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999 r. i do dnia 31 grudnia 2008 r. nie dokonano żadnej jego aktualizacji. Studium obejmuje 100 % powierzchni miasta, tj. 4.641 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 9-10, 98]

Jak stanowi art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na mocy art. 6 ust. 1, 1b, 3 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celami publicznymi są m.in. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg; wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, a także budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń; budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku nieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania; poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa.

W Studium nie określono obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, gdyż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązująca na dzień sporządzenia ww. Studium nie stawiała takiego wymogu.

W Studium w rozdziale Polityka zabezpieczenia ponadlokalnych celów publicznych określonych strategią rozwoju i zagospodarowania województwa uwzględniono zadania szczegółowe wynikające z uwarunkowań ponadlokalnych w zakresie: środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, rozwiązań komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów leśnych, uciążliwości dla zakładów przemysłowych na terenie miasta. W latach 2005-2008 Rada nie uchwaliła żadnego planu miejscowego dla terenów pod lokalizację ponadlokalnych inwestycji celu publicznego.

[Dowód: akta kontroli str. 11-19, 435]

Jak stanowi art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

W Urzędzie prowadzono rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego. Jedyne wpisy w rejestrze w latach 2005-2008 były dwie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod rozbudowę: budynku Urzędu Miasta (obowiązuje od dnia 3 sierpnia 2006 r.) i ośrodka sportowego *Rawszczyzna* o część sportowo-rekreacyjną i hotelową z zapleczem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych (26 lipca 2007 r.). W rejestrze nie występowały wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji ponadlokalnych celów publicznych.

[Dowód: akta kontroli str. 37-39]

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa planu	data uchwalenia planu	powierzchnia opracowania (w ha).	koszt opracowania mpz (w tys. zł.)
1	2	3	4	5
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Śródmieście w Ostrowcu Św.	4 kwietnia 2006 r.	0,39	21,96
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Św.	13 marca 2007 r.	4,04	36,60
Razem			4,43	58,56

[Dowód: akta kontroli str. 360]

W okresie objętym kontrolą nie uchwalono żadnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W latach 2005-2008 Rada podjęła dwie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego:

- w dniu 5 czerwca 2007 r. obejmującego obszar o powierzchni ok. 70 ha z zamiarem przeznaczenia pod działalność związaną z przemysłem, usługami, rzemiosłem, handlem oraz pod budownictwo mieszkaniowe;
- w dniu 28 kwietnia 2008 r. obejmującego teren o powierzchni ok. 20 ha pod rozszerzenie cmentarza komunalnego oraz funkcje usługowe.

[Dowód: akta kontroli str. 20-27, 37-39]

W dniu 25 sierpnia 2008 r. Rada (zgodnie z uchwałą z dnia 5 czerwca 2007 r. i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego*) podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 69,22 ha. Pismem z dnia 30 września 2008 r. Wojewoda Świętokrzyski stwierdził nieważność ww. uchwały podając w uzasadnieniu, iż uchwała narusza w sposób istotny przepisy prawa: art. 16 ust. 1 oraz art. 17 pkt 10 w związku z art. 17 pkt 9 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na dzień 31 grudnia 2008 r. oba ww. plany były na etapie projektów.

[Dowód: akta kontroli str. 28-36]

W trybie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonywano wycień należnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: w 2005 r. na kwotę 8.740,55 zł i 2006 r. na kwotę 5.998,01 zł, w 2007 i 2008 roku nie dokonywano naliczenia ww. opłat, gdyż – jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Halina Pająk – *nie zachodziły okoliczności określone w ww. artykule*. Przypisana




kwota w roku 2006 wpłynęła do budżetu Gminy w całości, natomiast w roku 2005 wpłynęła kwota 4.635,15 zł (53 % całości kwoty), gdyż dotyczy ona niezapłaconych decyzji przez syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwo Budowy Maszyn i Konstrukcji „Ostrowiec” S.A. w upadłości.

Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej, Krystyna Kidoń wyjaśniła, że wg informacji uzyskanych od syndyka w roku 2009 postępowanie upadłościowe zostało zakończone, a dokumentacja przekazana do Sądu Gospodarczego w Kielcach. Z radcą prawnym Urzędu uzgodniono, iż po otrzymaniu decyzji Sądu o likwidacji przedsiębiorstwa i wykreśleniu go z KRS podjęte zostaną kroki w celu prawnego usankcjonowania spisania należności w pozostałe koszty operacyjne.

[Dowód: akta kontroli str. 358, 359, 671-704]

W latach 2005-2008 po zawarciu umów zbycia nieruchomości przez Gminę nie dochodziło do zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położone były nieruchomości zbywane w powyższym okresie.

[Dowód: akta kontroli str. 358, 359]

3. Realizacja zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości oraz gruntów będących w posiadaniu Gminy przeznaczonych do skomunalizowania prowadzona jest w formie komputerowej bazy danych, stworzonej na potrzeby Urzędu w programie Microsoft Office Access 2000. Zakres danych ewidencjonowanych w powyższym programie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnie nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez gminę praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W powyższej ewidencji brak jest możliwości uzyskania informacji o datach dokonywanych zmian (aktualizowaniu danych w nim zawartych).

[Dowód: akta kontroli str. 361-364]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego, Anna Targowska wyjaśniła:

Dane w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości są aktualizowane na bieżąco, niezwłocznie po otrzymaniu dokumentów stanowiących podstawę wprowadzenia zmiany. W zakresie zbywania nieruchomości Gminy odbywa się to na podstawie przekazanych przez

pracowników merytorycznych aktów notarialnych. Ostatnia operacja polegająca na zaktualizowaniu danych w ewidencji gminnego zasobu, związana ze zbyciem nieruchomości gminnej (działki nr 7/78 i 7/79 o pow. łącznej 0,1477 ha – Al. Solidarności), była przeprowadzona w dniu 21 września 2009 r. na podst. AN nr „Rep” 4922/2009 z 16 września 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 365]

Weryfikując dane ujęte w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości dotyczące badanych nieruchomości stwierdzono, że sprzedane działki nie widnieją w ewidencji, a dane dotyczące działek oddanych w użytkowanie wieczyste zostały w niej uaktualnione.

[Dowód: akta kontroli str. 368]

Ewidencja gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Gminy stanowiących własność Skarbu Państwa prowadzona jest w formie elektronicznej, w programie Excel. Gmina posiada również dostęp do bazy ewidencji gruntów i budynków prowadzonej i udostępnianej przez Starostę Ostrowieckiego. Baza ta obsługiwana jest przez program EWOPIS i EWMAPA.

[Dowód: akta kontroli str. 367]

Plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości oddzielnie na rok 2005, 2006 i 2007, Urząd posiada w formie elektronicznej. Nie posiada ich natomiast w formie papierowej, zatwierdzonej przez prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego nie opracował planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości obejmującego rok 2008.

[Dowód: akta kontroli str. 361, 369]

Na mocy art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, prezydent miasta zobowiązany był do sporządzania planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Prezydent Miasta wyjaśnił:

Przyjęty sposób (...) sporządzania planów wynikał z dokonanej interpretacji przepisów. Obowiązujące przepisy nie regulowały (...) treści i zakresu planów wykorzystania zasobu. Nie precyzowały również w jakiej formie winny być sporządzone i czy winny być zatwierdzone przez organy gminy. (...) Posiłkując się jednak uregulowaniami dotyczącymi nieruchomości Skarbu Państwa (tj. art. 24 ust. 1c i 1d znowelizowanej z dniem 24 sierpnia 2007 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami), podjęte zostały czynności mające na celu opracowanie planu wykorzystania zasobu na lata 2008-2010. Z uwagi jednak na długotrwałą absencję chorobową poprzedzającą urlop macierzyński pracownika bezpośrednio

odpowiedzialnego za przygotowanie przedmiotowego opracowania i analogicznej absencji 2 innych pracowników z 4-osobowego Referatu Geodezji i Komunalizacji Wydziału Mienia Komunalnego przy konieczności realizacji innych bieżących zadań z zakresu gospodarowania zasobem ostatecznie plan obejmujący rok 2008 nie został sporządzony.

[Dowód: akta kontroli str. 370]

Zgodnie z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, tj. wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9, może być powierzane zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz przedsiębiorcom, którzy zatrudniają te osoby.

Umową z 24 grudnia 2007 r. Gmina powierzyła Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim zarządzanie nieruchomością gminną, obejmującą działki nr 113/6, nr 113/2 i 113/7 (obr. 45, ark. 3) o łącznej 12.615 m² wraz z budynkami Inkubatora Przedsiębiorczości o pow. użytkowej 3.975,8 m² oraz Centrum Biurowo-Konferencyjnego o pow. użytkowej 4.764,46 m². Zgodnie z tą umową do obowiązków spółki, której właścicielem jest Gmina, należało m.in.: zawieranie umów najmu w imieniu i na rzecz Gminy zgodnie z uchwałą nr LVI/626/2006 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z 25 lipca 2006 r. w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo-Konferencyjnego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

[Dowód: akta kontroli str. 371-394]

Zgodnie z art. 25 ust. 3, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcom nieruchomości nie można powierzyć dokonywania czynności prawnych związanych z dzierżawą, najmem i użyczeniem nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Prezydent Miasta Ostrowca wyjaśnił:

Zawieranie umów najmu jest w tej sytuacji jedynie czynnością techniczną do której Gmina zobowiązała ARL Sp. z o.o., gdyż wszelkie korzyści wynikające z umów najmu należą do Gminy Ostrowiec Św. (czynsz, opłaty). Podkreślone jest to w zawieranych umowach, gdzie używa się zwrotu „działającą w imieniu i na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski – zwaną w dalszej części Wynajmującym”. ARL Sp. z o.o. działa w tym wypadku jako pełnomocnik Gminy Ostrowiec Św., czego przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zabraniają. Przy opracowywaniu umowy o zarządzanie wzięto pod uwagę, że w przepisie art. 23 ust. 1 pkt 7a mowa jest o wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących

w skład zasobu i dlatego w umowie o zarządzanie nie ma mowy o tym, że Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. może wydzierżawiać, wynajmować i użyczać nieruchomości Gminy. Wynajmującym jest Gmina Ostrowiec Św. Gmina nie powierzyła wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., która w ten sposób mogłaby czerpać korzyści z tego tytułu na własny rachunek, a co naszym zdaniem niezgodne byłoby z intencją ustawodawcy zawartą w przepisie art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na istniejące procedury w Urzędzie Miasta podpisywanie umów najmu bezpośrednio przez Prezydenta Miasta znacznie wydłużyłoby etap zawarcia umowy i byłoby niekorzystne dla realizowanego przez ARL Sp. z o.o. projektu Centrum Przedsiębiorczości i Aktywizacji Zawodowej.

[Dowód: akta kontroli str. 397, 398]

W powyższej umowie, obowiązującej od 1 stycznia 2008 r. ustalono, że za wykonanie czynności zarządzania wraz z kosztami napraw bieżących i materiałów użytych do ich wykonania, konserwacji, przeglądów itp. ww. Spółka otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne w wysokości 34 tys. zł brutto. Aneksiem z 20 czerwca 2008 r. kwotę wynagrodzenia zwiększono do kwoty 35 tys. zł brutto.

Z tytułu ww. umowy, w 2008 r. Gmina poniosła wydatki w wysokości 379.999,94 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 371-394, 400-404]

Analiza dokumentacji dotyczącej badanych nieruchomości (13 oddanych w użytkowanie wieczyste i 18 sprzedanych) wykazała, że wyceny nieruchomości dokonywali rzeczoznawcy majątkowi, wybrani w rokowaniach lub negocjacjach cenowych.

[Dowód: akta kontroli str. 144-323, 652, 805-880]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego wyjaśniła, iż *nie występowały (...)* przypadki zlecenia wykonania czynności pośrednikom w obrocie nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 365]

Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzony jest w formie komputerowej bazy danych, stworzonej na potrzeby Urzędu w programie Microsoft Office Access 2000. Rejestr ten jest zgodny ze wzorem, określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (DzU nr 130, poz. 1385).

W latach 2005-2008 złożono 172 wnioski o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym. Decyzje pozytywne wydano dla 160 wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 405-430, 438]

4. Zbywanie nieruchomości

4.1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste

Wartość księgową nieruchomości w okresie objętym kontrolą, w podziale na grunty zabudowane i niezabudowane, przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2. Wartość księgową nieruchomości (w tys. zł)

Wyszczególnienie sprzedaży	Wartość księgową		Majątek nabyty 2005-2008*	Majątek zbyty 2005-2008*
	na pocz. 2005 r.	na koniec 2008 r.		
grunty niezabudowane	15.951	28.544	13.991	1.398
grunty zabudowane				
Razem	15.951	28.544	13.991	1.398

Ewidencja księgową nie jest prowadzona w podziale na grunty niezabudowane i zabudowane. Ponadto jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego: *W ewidencji zasobu nieruchomości Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, prowadzonej dla poszczególnych działek według obrębów ewidencyjnych oraz grup rejestrowych, wykazane są dane dotyczące oznaczenia działek tj. nr działki, nr obrębu, nr arkusza, powierzchnia działki, a także numer księgi wieczystej oraz zawiadomień z Wydziału Ksiąg Wieczystych, tytuł prawny nabycia, dane w zakresie roszczeń dot. nieruchomości oraz prowadzonych postępowań, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W/w baza danych nie zawiera informacji o użytkach gruntowych. Sporządzenie wykazu nieruchomości gminnych za lata 2005-2008, z którego wynikałoby, które działki są zabudowane, a które niezabudowane nie jest możliwe z uwagi na fakt, że w bazie danych ewidencji zasobu nieruchomości Gminy Ostrowiec użytki nie są wykazywane, zaś baza danych ewidencji gruntów i budynków udostępniana Gminie przez Starostę Ostrowieckiego na podstawie art. 24 ust.4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.) obejmuje dane bieżące, bez możliwości dostępu do danych za lata 2005-2008.*

Na chwilę obecną, sporządzenie wykazu działek, na podstawie aktualnych danych, z uwzględnieniem użytków gruntowych, pozwalających na wykazanie działek gminnych zabudowanych i niezabudowanych, wymagałoby wykorzystania aktualnej bazy danych ewidencji gruntów i budynków udostępnianej przez Starostę oraz znacznego nakładu pracy i czasu, jaki musiałaby poświęcić informatyk pracujący w tut. Urzędzie Miasta, który na

potrzeby tut. Urzędu opracował program do ewidencji zasobu nieruchomości Gminy Ostrowiec Św.

[Dowód: akta kontroli str. 327-328]

4.2. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym.

W poniższej tabeli podano ilość transakcji sprzedaży nieruchomości i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zawartych w kolejnych latach po przeprowadzonym przetargu oraz w trybie bezprzetargowym.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2005		2006		2007		2008		Razem
	przetarg	bez przetargu	przetarg	bez przetargu	przetarg	bez przetargu	przetarg	bez przetargu	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Liczba transakcji	12	13	20	18	22	18	43	15	161
Powierzchnia w ha	1,6146	0,2280	3,2089	1,9420	2,7168	1,3377	6,5213	0,6936	18,2629
Wartość nieruchomości	532.798,00	65.900,00	602.430,00	970.204,00	1.151.106,00	269.034,00*	2.587.632,80	860.358,00*	7.039.462,80

* w przypadku sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego wykazano wartość prawa własności według wyceny

[Dowód: akta kontroli str. 329]

Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w latach 2005-2008 nie uchwałała regulacji dotyczących zbywania nieruchomości gruntowych. Podjęła natomiast uchwały oddzielnie do każdej badanej transakcji oddania w użytkowanie wieczyste, sprzedaży, darowizny, zamiany i aportów.

[Dowód: akta kontroli str. 53, 78, 149-290, 439-646, 670, 805-880]

Rzeczoznawcy dokonujący wyceny nieruchomości badanych transakcji, byli wpisani do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 325-326]

W badanych transakcjach (13 dotyczących oddania w użytkowanie wieczyste i 18 dotyczących sprzedaży nieruchomości) nie stwierdzono przypadków posługiwania się nieaktualnymi wycenami.

[Dowód: akta kontroli str. 144-323, 439-646]

Czynności związane z prowadzeniem przetargów poddanych badaniu wykonywały komisje przetargowe w składzie od 4 do 5 osób. Nie stwierdzono przypadków uczestniczenia w przetargach osób wchodzących w skład komisji przetargowych.

W badanych protokołach z przetargów na sprzedaż nieruchomości oraz oddanie w użytkowanie wieczyste zawarto wszystkie informacje, o których mowa w § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów.

Badane protokoły z przetargów były opatrzone podpisami przewodniczącego i członków komisji przetargowych, biorących udział w przetargu oraz podpisami nabywców nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 115-323, 622-646, 805-880]

Nie stwierdzono przypadków zbywania nieruchomości komunalnych na rzecz osób wchodzących w skład organów stanowiących i wykonawczych, ani pracowników Urzędu lub innych osób mających wpływ na gospodarowanie nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 106-323, 351-357, 439-646, 805-880]

4.3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zarządzanych przez Urząd

W latach 2005-2008 Gmina nie powierzała podmiotom zewnętrznym wykonywania czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości albo oddawaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

[Dowód: akta kontroli str. 365]

We wszystkich badanych przypadkach oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych (siedmiu w drodze bezprzetargowej i sześciu w drodze przetargu ustnego nieograniczonego) oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w trybie przetargowym wymóg zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, określony w art. 27 ww. ustawy został spełniony.

W każdej badanej umowie ustalono okres użytkowania wieczystego oraz określono sposób korzystania z nieruchomości, co było zgodne z art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 130-323, 439-646, 805-880]

Wykazy badanych nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży wywieszane były w siedzibie Urzędu na okres 21 dni. Ponadto informacje o wywieszeniu tych wykazów podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu.

Sporządzane wykazy zawierały wszystkie elementy wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste, dotyczących działek: nr 123/28 i nr 123/27 (obr. 10, ark. 4), nr 33/26 (obr. 17, ark. 3), 281/1 (obr. 11, ark. 2), nr 131/13 (obr. 5, ark. 1), nr 151/15 (obr. 11, ark. 3), nr 4/6, 4/13, 4/14, 4/17 4/19 i 4/20 (obr. 16, ark.1), w których nie określono terminu wnoszenia opłat, wymaganego art. 35 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy.

[Dowód: akta kontroli str. 134-323, 439-646, 805-880]

Powyższe wynika – jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego – z przeoczenia przez pracowników prowadzących sprawę tych informacji.

[Dowód: akta kontroli str. 651]

Wszystkie badane nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste w dniu zawarcia umowy stanowiły nieruchomości niezabudowane, które położone były na terenach nieobjętych ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Z zapisów m.in. w uchwałach Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, w aktach notarialnych wynika, że grunty oddane w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej zostały przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie nabywającej przedmiotową nieruchomość, a oddane w drodze przetargu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

[Dowód: akta kontroli str. 439-646]

Powyższe nieruchomości gruntowe do dnia 14 października 2009 r. nie były objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Ponadto w okresie objętym kontrolą decyzje o warunkach zabudowach wydano jedynie dla pięciu działek oddanych w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym.

[Dowód: akta kontroli str. 368]

5. Zbywanie nieruchomości nabywcom wyłonionym w trybie przetargowym.

Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów w § 6 ust. 1 nakazuje podawanie do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Jak stanowi § 6 ust. 2, w ogłoszeniu o przetargu nie można zamieszczać terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości. Zgodnie z § 6 ust. 4 w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10.000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu. Jak stanowi § 6 ust. 7 rozporządzenia, ogłoszenie o przetargu powinno być także opublikowane na stronach internetowych właściwego organu.

Analiza badanych transakcji zbycia nieruchomości w trybie przetargu ustnego (11 transakcji sprzedaży nieruchomości na łączną kwotę 2.247.672,00 zł oraz sześciu transakcji

oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na łączną kwotę 407.800 zł wykazała, że we wszystkich przypadkach:

- ogłoszenie o przetargu podawano do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- w ogłoszeniu o przetargu nie zamieszczano terminów kolejnych przetargów lub rokowań na zbycie tej samej nieruchomości;
- ogłoszenie o przetargu zamieszczano w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat i ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu (np. „Fakty Ostrowieckie”, „Gazeta Ostrowiecka”);
- w przypadku dwóch nieruchomości, która cena przekroczyła kwotę 100.000,00 euro ogłoszenie o przetargu poza prasą lokalną zamieszczono także w ogólnopolskim wydaniu „Gazety Wyborczej” na ponad 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu;
- przeliczenia ceny wywoławczej na równowartość euro dokonywano nie wcześniej niż na 7 dni przed terminem pierwszego ogłoszenia o przetargu wg kursu średniego ogłaszanego przez NBP obowiązującego w dniu przeliczenia;
- ogłoszenie o przetargu było publikowane na stronach internetowych Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- cenę nieruchomości ustalano na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę;
- cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustalano w wysokości nie niższej niż wycena nieruchomości;
- w jednym z przypadków, gdzie sprzedaż nie zakończyła się zbyciem nieruchomości podczas pierwszego przetargu cenę nieruchomości ustalono w wysokości nie niższej niż 50 % początkowej wartości (obniżono ją ze 190.000,00 zł do 150.000,00 zł),
- stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 15 % lub 25 % ceny nieruchomości gruntowej,
- wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 1 % ceny.

[Dowód: akta kontroli str. 134-323, 439-646, 805-880]

W badanym okresie do prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego nie wpłynęła żadna skarga dotycząca przebiegu przetargów.

[Dowód: akta kontroli str. 652]

Tabela nr 5 Dane dotyczące zbywania przez Urząd Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim nieruchomości na drodze przetargów.

Lp.	Nr, adres, powierzchnia nieruchomości	czy nieruch. była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu				data przetargu	cena zbycia zł
			data	wartość w zł	data i czas publik.	miejsce publikacji	cena wywoławcza w zł			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Rok 2005										
1.	Nieruchomość zabudowana nr 8/2 o pow.4.475m ² (Obr.12 ark.III) przy ulicy Stenkiewicza	Nie	29.03.2004	291.743	od 06.12.2004 do 14.01.2005	tablica informacyjna UM BOI, strona internetowa UM, prasa lokalna	295.000	14.01.2005	296.000 zw. z podatku VAT	
2.	Nieruchomość zabudowana nr 45/9 i 45/7 o łącznej pow.2.325m ² (Obr. 13 ark.III) przy ulicy Kuźnia	Nie	20.12.2004	85.200 z tego: 61.473 stanowi wartość gruntu, 23.727 – wartość budynku	17.10.2005 od 11.10.2005 do 18.11.2005	Prasa lokalna tablica informacyjna UM BOI, strona internetowa UM	87.100, z tego: 63.350 stanowi cenę gruntu, 23.750 – cenę budynku	18.11.2005	88.000 zw. z podatku VAT	
Rok 2006										
3.	Nr 8/10 (Obr. 8, ark. 2) pow. 13662 m ² , ul. Orla	Nie	08.09.2005	136.620,00	10.02.2006 od 10.02.2006 do 15.03.2006	Prasa lokalna, tablica informacyjna UM BOI, strona internetowa UM	137.000,00	15.03.2006	138.400,00 zw. z podatku VAT	
4.	Nr 75/14 (Obr. 36, ark. 4) pow. 444 m ² , ul. Górzysta	Nie	23.11.2005	42.180,00	31.03.2006 od 07.04.2006 do 28.03.2006 do 15.05.2006	Prasa lokalna, tablica informacyjna UM BOI, strona internetowa UM	50.000,00	15.05.2006	62.830,00 tj. 51.500,00 netto + 11.330,00 VAT	
Rok 2007										
5.	Nr 136 o pow. 3697 m ² (Obr.17, ark. 1) ul. Flżeczka – zbycie prawa własności	Nie	15.03.2006 aktualizacja: 19.03.2007	473.216,00	19.06.2007 od 18.06.2007 do 24.08.2007	Gazeta ogólnopolska Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	750.000,00	24.08.2007	924.150,00, tj. 757.500,00 netto + 166.650,00 VAT	
6.	Nr 4/17 o pow. 1646 m ² (Obr. 16.ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	52.672,00	10.09.2007 od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	5.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 9.810,00 netto + 16.258,44 VAT. Cena nieruchomości: 65.400,00	

Lp.	Nr, adres, powierzchnia nieruchomości	czy nieruchomości była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu				data przetargu	cena zbycia zł
			data	wartość w zł	data i czas publik.	miejsce publikacji	cena wywoławcza w zł			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
7.	Nr 4/13 o pow. 1118 m ² (Obr. 16, ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	35.776,00	od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	37.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 10.590,00 netto + 17.551,16 VAT Cena nieruchomości: 70.600,00	
8.	Nr 4/19 o pow. 1112 m ² (Obr. 16, ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	35.584,00	10.09.2007 od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	37.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 10.290,00 netto + 17.053,96 VAT Cena nieruchomości: 68.600,00	
9.	Nr 69/6 o pow. 1093 m ² (Obr. 20, ark.4) ul. Jutrzenki – zbycie prawa własności	Tak	19.06.2007	24.877,00	27.08.2007 od 23.08.2007 do 28.09.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	25.800,00	28.09.2007	69.540,00, tj. 57.000,00 netto + 12.540,00 VAT	
10.	Nr 69/20 o pow. 1088 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki – zbycie prawa własności	Tak	19.06.2007	26.449,00	27.08.2007 od 23.08.2007 do 28.09.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	27.400,00	28.09.2007	80.520,00, tj. 66.000,00 netto + 14.520,00 VAT	
11.	Nr 69/9 o pow. 1094 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki – zbycie prawa własności	Tak	19.06.2007	24.899,00	27.08.2007 od 23.08.2007 do 28.09.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	25.800,00	28.09.2007	78.690,00, tj. 64.500,00 netto + 14.180,00 VAT	
12.	Nr 69/8 o pow. 1104 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki – zbycie prawa własności	Tak	19.06.2007	26.838,00	27.08.2007 od 23.08.2007 do 28.09.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	27.700,00	28.09.2007	81.862,00, tj. 67.100,00 netto + 14.067,00 VAT	
13.	Nr 4/21 o pow. 1139 m ² (Obr. 16, ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	36.448,00	10.09.2007 od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	38.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 9.750,00 netto + 16.150,00 VAT Cena nieruchomości: 65.000,00	
14.	Nr 4/14 o pow. 1068 m ² (Obr. 16, ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	34.176,00	10.09.2007 od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	36.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 10.710,00 netto + 17.750,04 VAT Cena nieruchomości: 71.400,00	

Lp.	Nr, adres, powierzchnia nieruchomości	czy nieruch. była objęta uchwalonym mpzp	wycena nieruchomości		ogłoszenie o przetargu				data przetargu	cena zbycia zł
			data	wartość w zł	data i czas publik.	miejsce publikacji	cena wywoławcza w zł			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
15.	Nr 4/6 o pow. 1164 m ² (Obr. 16, ark.1) ul. Leśna – oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	Nie	28.05.2007	37.248,00	od 07.09.2007 do 12.10.2007	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	39.000,00	12.10.2007	Pierwsza opłata: 10.020,00 netto + 16.606,48 VAT Cena nieruchomości: 66.800,00	
Rok 2008										
16.	Nr 6 o pow. 365 m ² (Obr.35, ark.4) ul. Focha – zbycie prawa własności	Tak	29.10.2007	38.690,00	21.01.2008 od 21.01.2008 do 22.02.2008	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	50.000,00	22.02.2008	122.000,00, tj. 100.000,00 netto + 22.000,00 VAT	
17.	Nr 4/132 o pow. 1051 m ² (Obr.44,ark.1) ul. Aleja Solidarności – zbycie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku	Tak	08.11.2006 Aktualizacja: 26.11.2007	191.200,00 w tym: 181.005,00 stanowi wartość budynku, 10.195,00 wartość prawa użytkowania wieczystego	10.03.2008 od 07.03.2008 do 11.04.2008	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	150.000,00 pięty ustny przetarg nieograniczony	11.04.2008	151.500,00 w tym: budynek 141.349,50 prawo użytkowania wieczystego gruntu: 10.150,50 zw. z VAT	
18.	Nr 65 (Obr.29, ark.4), nr 80/1 i nr 84 (Obr.29, ark.3) o łącznej pow. 15944 m ² , ul. Samsownicza – zbycie prawa użytkowania wieczystego	Nie	19.05.2008	255.104,00	11.08.2008 od 05.08.2008 do 12.09.2008	Gazeta lokalna tablica ogłoszeń UM, BOI, strona internetowa	320.000,00	12.09.2008	450.180,00, tj. 369.000,00 netto + 81.180,00 VAT	

Podane w powyższej tabeli ceny nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste to najwyższe ceny osiągnięte w przetargu.

[Dowód: akta kontroli str. 330-350]

5.1. Przetargi ustne

Zgodnie z § 13 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów, ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać m.in. informacje o obciążeniach nieruchomości, zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, terminie i miejscu przetargu, wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia.

W badanych ogłoszeniach o przetargach ustnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości oraz oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (wymienionych w tabeli nr 5) każdorazowo zawierano informację o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość. Nie stwierdzono przypadków nieujawnienia informacji o istniejących obciążeniach nieruchomości albo zobowiązaniach, których przedmiotem byłaby nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 134-323, 558-646, 805-880]

Jak stanowi § 14 ust. 3 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów, o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Na mocy § 14 ust. 5 przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

We wszystkich badanych przetargach zbycie bądź oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiło na rzecz oferenta, który zgłosił najwyższą cenę. Ceny zbytych nieruchomości były wyższe od cen wywoławczych. Nie stwierdzono przypadków błędnego ustalenia wielkości postąpienia.

[Dowód: akta kontroli str. 134-323, 558-646, 805-880]

5.2. Przetargi pisemne

W badanym okresie Gmina zbyła jedną zabudowaną nieruchomość w trybie przetargu pisemnego o powierzchni 4.475 m² za kwotę 296.000,00 zł. Ogłoszenie o przetargu było zgodne z § 6 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów, a jedyna złożona oferta zawierała wszystkie elementy wymienione w § 17 ww. rozporządzenia. Przy wyborze oferty komisja przetargowa poza ceną kierowała się także oferowanym sposobem wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości, z zaznaczeniem, iż preferowane będzie wykorzystanie nieruchomości na cele oświatowe. Przedłożone aktualne zaświadczenie wpisu do ewidencji gospodarczej osoby prawnej, która nabyła ww. nieruchomość potwierdza przeznaczenie nieruchomości na działalność edukacyjną.

[Dowód: akta kontroli str. 89-90, 431-432]

Zgodnie z § 23 ust. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów *przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.*

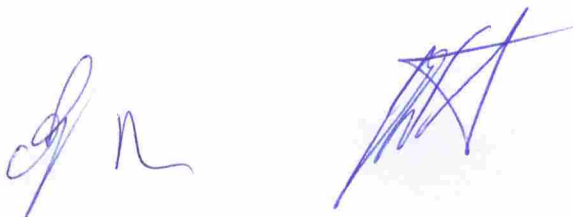
W przedłożonej do kontroli dokumentacji dotyczącej zbycia ww. nieruchomości brak pisemnego zawiadomienia oferenta o wyniku przetargu.

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego, Anna Targowska wyjaśniła:

Państwo Kinga Wnuk – Żywólko oraz Andrzej Żywólko byli jedynymi, którzy złożyli ofertę w tym przetargu. Oferta spełniała wszystkie wymogi zawarte w ogłoszeniu i w warunkach przetargu i została przez Komisję przetargową przyjęta. W dniu 21 stycznia 2005 r. został sporządzony protokół z przetargu w trzech egzemplarzach, który został podpisany przez przewodniczącą komisji, członków komisji oraz nabywcę nieruchomości.

Stosownie do § 23 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207 poz. 2108) przetarg został zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Jeden egzemplarz protokołu z przetargu otrzymali nabywcy nieruchomości. Zatem nabywca nieruchomości podpisując protokół z przetargu i otrzymując go w formie pisemnej został skutecznie zawiadomiony o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu, tym samym została spełniona przesłanka wynikająca z § 23 ust. 2 w/w rozporządzenia. W związku z powyższym nie zachodziła konieczność wysyłania dodatkowej informacji o wyniku przetargu, tym bardziej, iż w treści protokołu z przetargu zawarte zostało pouczenie, iż uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Ostrowca Św.

[Dowód: akta kontroli str. 433-434]



Dane dotyczące badanych przetargów ustnych, które odbyły się w okresie objętym kontrolą przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6

Lp.	Data przetargu	Oznaczenie nieruchomości (nr, adres)	Czy nieruchomości była objęta uchwalonym mpz	Przeznaczenie	Cena wywoławcza	Ilość postąpień	Cena nabycia	Nabywca
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Rok 2005								
1.	18.11.2005	nr 45/9 i 45/7 (Obr. 13, ark. 3) przy ulicy Kuźnia	Nie	Brak obowiązującego planu	87.100, z tego: 63.350 – cena gruntu, 23.750 – cena budynku		88.000 zw. z podatku VAT	Henryk Raczyński
Rok 2006								
2.	15.03.2006	Nr 8/10 (Obr. 8, ark. 2) pow. 13662 m ² , ul. Orła	Nie	Brak obowiązującego planu	137.000,00		138.400,00 zw. z podatku VAT	ZURG S.C. R. Gilewski Z.Urban
3.	15.05.2006	Nr 75/14 (Obr. 36, ark. 4) pow. 444 m ² , ul. Górzysta	Nie	Brak planu (strefa centrum)	50.000,00		62.830,00 tj. 51.500,00 netto + 11.330,00 VAT	Urszula Heba
Rok 2007								
4.	24.08.2007	Nr 136 o pow. 3697 m ² (Obr.17, ark. 1) ul. Hżeczka	Nie	Brak obowiązującego planu	750.000,00		924.150,00, tj. 757.500,00 netto + 166.650,00 VAT	MINI MAX Sp.z o.o.
5.	12.10.2007	Nr 4/17 o pow. 1646 m ² (Obr. 16,ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	54.000,00		Pierwsza opłata: 9.810,00 netto + 16.258,44 VAT Cena nieruchomości: 65.400,00	Magdalena i Marcin Nowak
6.	12.10.2007	Nr 4/13 o pow. 1118 m ² (Obr. 16,ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	37.000,00		Pierwsza opłata: 10.590,00 netto + 17.551,16 VAT Cena nieruchomości: 70.600,00	Wojciech Stańkowski

7.	12.10.2007	Nr 4/19 o pow. 1112 m ² (Obr. 16, ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	37.000,00	Pierwsza opłata: 10.290,00 netto + 17.053,96 VAT Cena nieruchomości: 68.600,00	Jacek Szklarski
8.	28.09.2007	Nr 69/6 o pow. 1093 m ² (Obr. 20, ark.4) ul. Jutrzenki	Tak	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25.800,00	69.540,00, tj. 57.000,00 netto + 12.540,00 VAT	Kazimierz i Grażyna Podpora
9.	28.09.2007	Nr 69/20 o pow. 1088 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki	Tak	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	27.400,00	80.520,00, tj. 66.000,00 netto + 14.520,00 VAT	Beata Walczyk
10.	28.09.2007	Nr 69/9 o pow. 1094 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki	Tak	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25.800,00	78.690,00, tj. 64.500,00 netto + 14.180,00 VAT	Tomasz Niebutkowski
11.	28.09.2007	Nr 69/8 o pow. 1104 m ² (Obr.20, ark.4) ul. Jutrzenki	Tak	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	27.700,00	81.862,00, tj. 67.100,00 netto + 14.067,00 VAT	Sylwia Nowak
12.	12.10.2007	Nr 4/21 o pow. 1139 m ² (Obr. 16, ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	38.000,00	Pierwsza opłata: 9.750,00 netto + 16.150,00 VAT Cena nieruchomości: 65.000,00	Renata i Jacek Kowalscy
13.	12.10.2007	Nr 4/14 o pow. 1068 m ² (Obr. 16, ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	36.000,00	Pierwsza opłata: 10.710,00 netto + 17.750,04 VAT Cena nieruchomości: 71.400,00	Katarzyna i Sylwester Łaszcz
14.	12.10.2007	Nr 4/6 o pow. 1164 m ² (Obr. 16, ark. 1) ul. Leśna	Nie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	39.000,00	Pierwsza opłata: 10.020,00 netto + 16.606,48 VAT Cena nieruchomości: 66.800,00	Artur Maj
Rok 2008							
15.	22.02.2008	Nr 6 o pow. 365 m ² (Obr.35, ark.4) ul. Focha	Tak	Strefa mieszkaniowo-usługowa	50.000,00	122.000,00, tj. 100.000,00 netto + 22.000,00 VAT	PPUH PUBLIMA Sp.J.

16.	11.04.2008	Nr 4/132 o pow. 1051 m ² (Obr.44,ark.1) ul. Aleja Solidarności	Tak	Strefa przemysłowo- składowa	150.000,00	151.500,00 w tym: budynek 141.349,50, prawo użytk. wieczystego gruntu: 10.150,50 zw. z VAT	Mirosław Zygmunt Jarek
17.	12.09.2008	Nr 65 (Obr.29, ark.4), nr 80/1 i nr 84 (Obr.29, ark.3) o łącznej pow. 15944 m ² , ul. Samsonowicza	Nie	Strefa przemysłowo- składowa	320.000,00	450.180,00, tj. 369.000,00 netto + 81.180,00 VAT	PUH SIGNAL A.Biesiada

[Dowód: akta kontroli str. 653-668]

Kierownik Referatu Przetargów i Zamówień Publicznych, Stanisław Kuziemka oświadczył, że na podstawie *protokołów z przetargów nie jest możliwe ustalenie ilości postąpień w przetargach ustnych (...). Zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 7 cyt. wyżej rozporządzenia Rady Ministrów (tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (DzU z 2004 r., nr 207, poz. 2108 ze zm.)) protokół z przeprowadzonego przetargu winien zawierać cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ustnym.*

[Dowód: akta kontroli str. 669]

5.3. Zbywanie nieruchomości w drodze rokowań prowadzonych na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Gmina przeprowadza przetarg drugi, w którym może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2. Jeżeli drugi przetarg również zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

W badanym okresie zbyto jedną nieruchomość w drodze rokowań. Uchwałą Rady z dnia 10 marca 2003 r. w sprawie sprzedaży działki gruntu uznano za zasadne sprzedać w drodze ustnego przetargu nieograniczonego niezabudowaną działkę o pow. 390 m². Wartość nieruchomości na dzień 15 marca 2003 r. rzeczoznawca majątkowy określił na 28.373,00 zł. Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego z powyższej wyceny jest z dnia 18 listopada 2004 r. Pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż wymienionej nieruchomości odbył się 10 września 2004 r. (z ceną wywoławczą 32.000,00 zł netto). Dnia 1 grudnia 2004 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie w sprawie ustalenia warunków przeprowadzenia drugiego przetargu na sprzedaż ww. działki. Dnia 25 lutego 2005 r. odbył się drugi przetarg (z ceną 28.000,00 zł netto) i przystąpiła jedna osoba, ale zakończył się on wynikiem negatywnym wobec braku postąpienia.

W dniu 15 marca 2005 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży działki gruntu w drodze rokowań *w związku z zakończonym wynikiem negatywnym drugiego ustnego przetargu nieograniczonego*. Cenę wywoławczą ustalono na 27.000,00 zł. Pisemne zgłoszenie udziału w rokowaniach złożyła ta sama osoba (wraz ze współmałżonkiem), która wpłaciła wadium na przetarg organizowany w dniu 25 lutego 2005 r. Oferowana cena nabycia wynosiła 10.000,00 zł netto. W wyniku przeprowadzonych negocjacji uczestnik zgodził się na nabycie gruntu za cenę 14.000,00 zł netto. Ponadto zobowiązał się do nieodpłatnego udostępniania nabytej działki służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim istniejącej podziemnej sieci infrastruktury wodociągowej w przypadku awarii, przeprowadzania konserwacji czy remontów, a ewentualną przebudowę urządzeń będą mogli przeprowadzić na własny koszt i za zgodą właścicieli urządzeń. Powyższe zobowiązanie, a także potwierdzenie przez przedstawicieli Gminy zapłaty kwoty 17.080,00 zł przez kupujących potwierdzono w umowie sprzedaży będącej integralną częścią aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 2005 r.

5.4. Nieruchomości zbywane na drodze bezprzetargowej.

Warunki zbycia w drodze bezprzetargowej badanych nieruchomości ustalono w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą oraz wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste.

Oddanie w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż badanych nieruchomości poprzedzano stosownymi uchwałami Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Zapisy w badanych umowach oddania gruntu w wieczyste użytkowanie oraz umowach sprzedaży były zgodne z treścią przedmiotowych uchwał Rady Miasta oraz z ustaleniami zawartymi w protokołach z rokowań.

Spośród badanych nieruchomości zbytych w trybie bezprzetargowym trzy sprzedane osobom fizycznym (jedna na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej i dwie na podstawie art. 37 ust. pkt 5 ww. ustawy – sprzedaż na rzecz jej użytkownika wieczystego) oraz siedem oddanych w użytkowanie wieczyste znajdowały się na terenie nieobjętym ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W pozostałych trzech przypadkach przeznaczenie nieruchomości określone w umowie zbycia było zgodne z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy:

- sprzedaż nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami za kwotę 307.380,00 zł w dniu 31 lipca 2006 r. Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa położonej przy ul. Focha 12 w Ostrowcu Św. oznaczona jako działka nr 12/2 o pow. 466 m² (Obr.35, ark. 4, KW KII0/00009064/9), zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem o powierzchni użytkowej 531,06 m². znajdowała się w obszarze strefy o funkcji usług miastotwórczych, ogólnomiejskich i ponadlokalnych. Ww. nieruchomość była przeznaczona na prowadzenie działalności ARiMR i wykorzystana jako siedziba Biura Powiatowego ARiMR;
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działek gruntu i prawa własności budynków znajdujących się na tych działkach na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 3 ww. ustawy za kwotę 674.958,00 zł w dniu 29 sierpnia 2006 r. Miejskiej Energetyce Ciepłej (dalej: MEC) położonych w rejonie ulic: Świętokrzyskiej – Al. Solidarności – Boernere (Obr. 44, ark.1) w Ostrowcu Św. o pow. 15.349 m² znajdowała się na terenach m.in.: urządzeń gazowych, elektroenergetycznych, przemysłu, składów magazynów handlu hurtowego oraz baz, usług komercyjnych i rzemiosła;

- sprzedaż nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy za kwotę 380.640,00 zł w dniu 23 października 2008 r. STATOIL Poland Sp. z o.o. położonej przy ul. Żabiej w Ostrowcu Św. jako trzy działki o łącznej pow. 962 m² (Obr.37, ark. 3, KW 9065 i KW 352), która znajdowała się na terenie urządzeń komunikacji. Ww. nieruchomość była przeznaczona na zagospodarowanie. Były to działki przyległe do istniejącej już stacji benzynowej;

W umowie sprzedaży nieruchomości na rzecz MEC zabezpieczono wierzytelność Gminy poprzez ustanowienie hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nabywanych działek oraz prawie własności nabywanych budynków usytuowanych na ww. działkach. W pozostałych pięciu przypadkach z zapisów w protokołach z rokowań w sprawie bezprzetargowej sprzedaży działek nie wynikał obowiązek określonego zagospodarowania nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 134-323, 439-557]

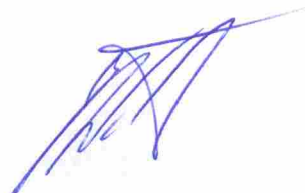


Tabela nr 9 Zbywanie nieruchomości na drodze bezprzetargowej

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	okres opublikowania wykazu nieruchomości przeznacz. do zbycia	wycena nieruchomości		data rokowań	cena ustalona w rokowaniach	cena zbycia w zł*
			data	wartość w zł			
	Nr 105/4 (Obr. 35, ark. 3)	od 02.05.2005 do 31.05.2005	12.04.2005	11.971	17.06.2005	16.836 tj. 13.800 netto + 3.036 VAT	16.836 tj. 13.800 netto + 3.036 VAT
2	Nr 12/2 (obrub 35, arkusz 4)	od 16.11.2005 do 07.12.2006	14.11.2005	307.380 tj. 36.348 grunt 271.032 budynek	28.07.2006	307.380 (zwolnione z VAT)	307.380 (zwolnione z VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług)
3	Nr 7/11* (Obr. 44, ark. 1) Nr 7/35* (Obr. 44, ark. 1) Nr 7/39* (Obr. 44, ark. 1) Nr 7/43 i 7/61* (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/24* (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/47* (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/50* (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/68* i 4/65 (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/73* (Obr. 44, ark. 1) Nr 4/121* (Obr. 44, ark. 1) Nr 13/5* (Obr. 44, ark. 1) Nr 18/3* (Obr. 44, ark. 1)	od 28.06.2006 do 19.07.2006	21.03.2006	4.880 43.758 100.013 43.085 13.221 28.476 15.097 66.810 211.487 56.613 17.925 12.136	28.08.2006	Łącznie: 5.800 48.050 113.500 45.800 14.600 31.700 16.100 81.100 222.000 58.200 19.100 16.500	674.958 tj. 672.450 netto + 2.508 VAT VAT został doliczony do ceny sprzedaży działek nr: 7/43 i 4/65, pozostała sprzedaż zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług
4.	Nr 37/51, 37/62, 37/68 (obr. 22, ark. 5)	od 14.08.2006 do 04.09.2006	19.07.2006	202.183 – własność, 135.260 – użytk. wiecz.	16.04.2007	82.398,80 zł brutto tj. 67.540 zł netto, + 14.858,80 VAT	82.398,80 zł brutto tj. 67.540,00 zł netto, + 14.858,80 VAT
5	Nr 19/4, 22/2 i 23/4 (Obr. 37, ark. 3)	od 21.05.2007 do 11.06.2007	22.02.2007 Aktualizacja : 20.02.2008	309.612	03.04.2008	380.640 brutto, tj. 312.000 netto + 68.640 VAT	380.640 brutto, tj. 312.000 netto + 68.640 VAT

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	okres opublikowania wykazu nieruchomości przeznacz. do zbycia	wycena nieruchomości		data rokowań	cena ustalona w rokowaniach	cena zbycia w zł*
			data	wartość w zł			
6.	Nr 111, 112/2 (obr. 17, ark.5)	od 24.10.2008 do 14.11.2008	10.10.2008	284.365- własność, 179.719- użyt.k. wiecz.	21.11.2008	128.198,82 zł brutto tj. 105.081,00 zł netto, + + 23.117,82 zł VAT	128.198,82 zł brutto, tj. 105.081,00 zł netto, + 23.117,82 zł VAT
	Nr 131/13 (Obr. 5, ark.1)	od 20.09.2005 do 11.10.2005	12.04.2005	7.013	04.11.2005	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - 8.800,00 Kwota pierwszej opłaty 2.200,00 netto + 484,00 VAT	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - 8.800,00 Kwota pierwszej opłaty 2.200,00 netto + 484,00 VAT
	Nr 227/4 (Obr. 11, ark. 3)	od 07.04.2006 do 28.04.2006	06.03.2006	6.398	06.06.2006	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - 6.800,00 Kwota pierwszej opłaty 1.700,00 netto + 374,00 VAT	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - 6.800,00 Kwota pierwszej opłaty 1.700,00 netto + 374,00 VAT
	Nr 151/15 (Obr.11, ark. 3)	od 13.09.2006 do 04.10.2006	20.07.2006	3.777	28.11.2006	Pierwsza opłata: 1.075,00 netto + 236,50 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 4.300,00 netto	Pierwsza opłata: 1.075,00 netto + 236,50 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 4.300,00 netto
	Nr 33/26 (Obr.17, ark. 3)	od 18.12.2007 do 08.01.2007	05.11.2006	3.005	15.02.2007	Pierwsza opłata: 1.025,00 netto + 225,50 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 4.100,00 netto	Pierwsza opłata: 1.025,00 netto + 225,50 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 4.100,00 netto
	Nr 281/1 (Obr.11, ark. 2)	od 15.01.2008 do 05.02.2008	12.12.2007	2.747	10.04.2008	Pierwsza opłata: 925,00 netto + 1.001,22 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 3.700,00 netto	Pierwsza opłata: 925,00 netto + 1.001,22 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 3.700,00 netto

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	okres opublikowania wykazu nieruchomości przeznacz. do zbycia	wycena nieruchomości		data rokowań	cena ustalona w rokowaniach	cena zbycia w zł*
			data	wartość w zł			
	Nr 123/28 (Obr.10, ark. 4)	od 10.09.2007 do 01.10.2007	08.11.2006 Aktualizacja : 05.11.2007	7.534	13.02.2008	Pierwsza opłata: 1.975,00 netto + 2.137,74 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 7.900,00 netto	Pierwsza opłata: 1.975,00 netto + 2.137,74 VAT Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste: 7.900,00 netto
	Nr 123/27 (Obr. 10, ark. 4)	od 09.10.06 do 30.10.06	16.06.2006	7.337	18.12.2006	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste – 7.800,00 Kwota pierwszej opłaty 1.950,00 netto +429,00 VAT	Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste – 7.800,00 Kwota pierwszej opłaty 1.950,00 netto +429,00 VAT

* ozn. działki zabudowane

Cena gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie podana w powyższej tabeli to cena przyjęta do wyliczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych z ww. tytułu.

[Dowód: akta kontroli str. 740-753]

5.5. Wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do spółek lub innych podmiotów.

Lp.	Liczba nieruchomości	Powierzchnia aportów	Wartość aportu wg wycen (w zł)		Przyznane udziały liczba, wartość nominalna	Uzyskane dywidendy w latach 2005-2008
1.	2.	3.	4.		5.	6.
			4A: wartość gruntu wg wyceny	4B: wartość środków trwałych		
1	15	1,1298 ha	91.760	476.900	3729 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy	-
			13.534	70.566		
			5.880	31.220		
			10.500	51.600		
			9.290	46.580		
			11.000	50.200		
			9.166	45.050		
			12.030	50.070		
			14.144	109.590		
			41.700	196.000		
			24.880	112.340		
			40.140	158.830		
			6.710	-		
			-	34.664		
			6.533	-		
			44.671	1.744		
			-	6.500		
			-	57.898		
			-	250		
			-	5.580		
			-	16.980		
			Razem: 341.938	Razem: 1.522.562		
			Łącznie: 1.864.500			
2	1	0,0717 ha		35.399	71 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy	-

[Dowód: akta kontroli str. 324]

Uchwałami z dnia 28 listopada 2007 r. i dnia 30 maja 2008 r. w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) do Miejskiej Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim wydanymi na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (DzU z 2001 r., nr 142, poz. 1591) Rada wyraziła zgodę na wniesienie do ww. Spółki aportu w postaci prawa własności działek gruntu o wartości odpowiednio: 1.864.500,00 zł i 35.500,00 zł

[Dowód: akta kontroli str. 53-54,78]

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a także mogą przystępować do takich spółek.

Założycielem MEC była Gmina Ostrowiec Świętokrzyski, a jej Rada Nadzorcza MEC składa się z czterech do sześciu członków, z czego od dwóch do czterech członków powołuje

i odwołuje Gmina Ostrowiec Świętokrzyski, w imieniu której działa organ wykonawczy Gminy. W okresie objętym kontrolą Gminę w Radzie Nadzorczej MEC reprezentowało dwóch członków.

[Dowód: akta kontroli str. 40-52]

W latach 2005-2007 kapitał zakładowy MEC wynosił 41.079,00 zł i dzielił się na 82.158 równych udziałów po 500 zł każdy, z czego Gmina posiadała 42.158 udziałów o wartości 21.079,00 zł. W wyniku wniesionych aportów kapitał zakładowy MEC zwiększył się do 42.943.500 zł na koniec 2008 r. (z czego Gmina posiadała 45.887 udziałów o wartości 22.943.500 zł) i do 42.979.000 zł na 15 stycznia 2009 r.¹ (Gmina – 45.958 udziałów o wartości 22.979.000 zł). Pozostałe udziały w niezmienionej wysokości (40.000 udziałów o wartości 20.000 zł) posiadał NFOŚiGW w Warszawie.

[Dowód: akta kontroli str. 40-41]

5.6. Zbywanie nieruchomości komunalnych w drodze zamiany

W okresie objętym kontrolą nie przeprowadzono transakcji zamiany nieruchomości między Gminą a Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego.

Umowy w sprawie zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy lub w sprawie zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego, Gmina zawarła z pięcioma osobami fizycznymi (poz. 1-3, 5, 12 poniższej tabeli) oraz z siedmioma osobami prawnymi innymi niż jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa (poz. 4, 6-11 tabeli). Zamiana poniższych nieruchomości nie wymagała porozumienia z: organem właściwym do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin, dyrektorem właściwego parku narodowego, właściwym ds. obronności i bezpieczeństwa państwa naczelnym organem administracji rządowej oraz właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

Dane w zakresie powierzchni i wartości zamienianych nieruchomości, a także pobranych dopłat, przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11.

Lp.	Powierzchnia nieruchomości oddanych [ha]	Powierzchnia nieruchomości przyjętych [ha]	Wartość nieruchomości oddanych wg wycen [w zł]	Wartość nieruchomości przyjętych wg wyceny [w zł]	Dopłaty	Zaległości
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
2005						
1.	0.0329 (prawo własności)	0.0329 (prawo własności)	16.980,00 + (VAT) 3.735,60 = 20.715,60	16.980,00	z tytułu VAT-u 3.735,60	0,00

¹ dzień wpisu do rejestru przez Krajowy Rejestr Sądowy podwyższenia kapitału MEC aportu o wartości 35.500,00 zł

2.	0.2140 (prawo własności)	0.2109 (prawo własności)	31.244,00 + (VAT) 6.783,68 = 38.117,68	37.140,00	977,68 na rzecz Gminy	0,00
2006						
3.	0.8758 (prawo własności) 0.7360 (udział w ¼ cz.)	4.2226 (udział w ¼ cz.) 1.4885 (udział w ¼ cz.)	268.426,00	254.880,00	13.546,00 na rzecz Gminy	0,00
4.	0.1842 (prawo użytkowania wieczystego na gruncie Skarbu Państwa)	0.0855 (prawo użytkowania wieczystego na gruncie Skarbu Państwa)	17.867,00 + (VAT) 3.930,74 = 21.797,74	8.294,00 + (VAT) 1.824,68 = 10.118,68	11.679,06 na rzecz Gminy	0,00
5.	0.0161 (prawo własności)	0.0068 (prawo własności)	16.100,00 + (VAT) 3.542,00 = 19.642,00	6.800,00 + (VAT) 1.496,00 = 8.296,00	11.346,00 na rzecz Gminy	0,00
2007						
6.	0.0287 (prawo własności)	0.0271 (prawo własności) 0.0018 (udział w 11/16 w uż. wiecz.)	15.190,91 + (VAT) 3.342,00 = 18.532,91	15.167,62 + (VAT) 3.336,88 = 18.504,50	28,41 na rzecz Gminy	0,00
7.	2.3350 (prawo uż. wiecz. na gruncie SP i własność budynków)	1.2138 (prawo uż. wiecz. na gruncie SP)	23.721,90 321.391,10 (wart. bud.)668.231,00 1.013.344,00 + (VAT) 5.218,82 łącznie: 1.018.562,82	200.277,00 + (VAT) 44.060,94 = 244.337,94	774.224,88 na rzecz Gminy	0,00
8.	0.2545 (prawo własności)	0.3147 (prawo użytkowania wieczystego)	82.715,00 + (VAT) 18.197,30 100.912,30	76.118,00 + (VAT) 16.745,96 92.863,96	8.048,34 na rzecz Gminy	0,00
2008						
9.	0.4552 (prawo własności)	2.1199 (prawo uż. wiecz. na gruncie SP)	965.230,00 + (VAT) 212.350,60 = 1.177.580,60	1.605.500,00	427.919,40 przez Gminę	nie dotyczy
10.	0.3090 (prawo własności)	0.5334 (prawo uż. wiecz.)	173.169,00 + (VAT) 38.097,18 = 211.266,18	200.445,00 + (VAT) 44.097,90 = 244.542,90	33.276,72 przez Gminę	nie dotyczy
11.	0.3199 (prawo własności) 0.1849 (udział w ½ cz.)	0.0303 (prawo własności)	148.433,60 + (VAT) 32.655,39 = 181.088,99 62.146,80 łącznie: 243.235,79	195.640,00	47.595,79 na rzecz Gminy	0,00
12.	0.0613 (prawo własności)	0.1045 (prawo własności)	6.743,00	11.286,00	4.453,00 przez Gminę	nie dotyczy

Dochody z tytułu zamiany nieruchomości wyniosły: 4,7 tys. zł w 2005 r., 36,6 tys. zł w 2006 r., 782,3 tys. zł w 2007 r. i 47,6 tys. zł w 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 705, 706]

Badaniu pod względem legalności i gospodarności poddane zostały dwie zamiany z osobami prawnymi (poz. 7 i 10) i jedna z osobą fizyczną (poz. 5):

1) Gmina przeniosła na rzecz CELSA „Huta Ostrowiec” Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim prawo wieczystego użytkowania nieruchomości składającej się z działek nr 4/58 i 4/94 (obr. 44, ark. 1) o pow. 2,335 ha oraz własność dwóch budynków usytuowanych na działce nr 4/94 w zamian za co Spółka przeniosła na rzecz Gminy prawo wieczystego użytkowania działek nr 84 i 65 (obr. 29 ark. 3 i 4) o pow. 1,2138 ha (Rep. A

nr 4574/2007 z 27 września 2007 r.). Zamiana miała na celu – jak wynika z uzasadnienia do uchwały nr XIII/175/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z 29 sierpnia 2007 r. – pozyskanie w przemysłowych rejonach miasta nowych terenów inwestycyjnych, których posiadanie mogłoby wpłynąć na dalszy rozwój gospodarczy miasta i realizację jego strategicznych celów.

W związku z nierówną wartością zamienianych nieruchomości oraz doliczeniem podatku VAT, ww. Spółka dopłaciła Gminie 774.244,88 zł (przelew z 27 września 2007 r.).

2) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim przeniosła na rzecz Gminy prawo wieczystego użytkowania 12 działek o łącznej pow. 0,5334 ha w zamian za co Gmina przeniosła na rzecz Spółdzielni prawo własności trzech działek o łącznej pow. 0,3090 ha (Rep. A 5692/2008 z 24 października 2008). W wyniku transakcji zamiany Gmina uzyskała teren wchodzący w pas drogowy ul. Ogrodowej oraz teren planowany pod realizację skweru rekreacyjnego.

Tytułem wyrównania różnicy wartości przedmiotów zamiany oraz doliczonego podatku VAT Gmina dopłaciła na rzecz ww. Spółdzielni kwotę 33.276,72 zł.

3) Gmina przeniosła na rzecz osoby fizycznej własność działek gruntu nr 33/3 i 41/2 (obr. 35, ark. 2) o pow. 161 m² na współwłasność w równych częściach w zamian za co osoba fizyczna przeniosła na rzecz Gminy prawo własności działki nr 98/1 (obr. 35 ark. 1) o pow. 68 m² (Rep. A nr 5722/2006 z 28 grudnia 2006 r.). Zamiana miała na celu uzyskanie przez Gminę terenu stanowiącego dojście do klatki schodowej w budynku wielomieszkaniowym.

W związku z nierówną wartością zamienianych nieruchomości oraz doliczeniem podatku VAT, osoba fizyczna dopłaciła Gminie 11.346 zł (KP nr 45 z 7 sierpnia 2006 r., KP nr 1680 z 5 grudnia 2006 r.).

Powyższe zamiany następowały za uprzednią zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w uchwałach.

Cena zamienianych nieruchomości w transakcjach z ww. osobami prawnymi i fizycznymi była ustalana na podstawie wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 707-739]

5.7. Nieodpłatne przekazywanie nieruchomości z gminnego zasobu. Darowizny nieruchomości na cele publiczne.

W badanym okresie Urząd nie dokonywał darowizn na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego.

[Dowód: akta kontroli str. 754]

Tabela 12. Darowizny nieruchomości Gminy w latach 2005-2008

Lp.	Liczba nieruchomości	Powierzchnia (ha)	Podmioty, na rzecz których dokonano darowizny	Wartość ewidencyjna darowanej nieruchomości	Cele, na które darowano nieruchomości	Uzyskane przysporzenia majątkowe, inne korzyści w związku z darowiznami
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
2005						
1.	1	0,0195	Powiat Ostrowiecki	408,14	przebudowa drogi powiatowej w ramach projektu „Rewitalizacja terenu poprzemysłowego w Ostrowcu Świętokrzyskim – Przebudowa ulic Kilińskiego, kolejowej oraz dróg D2-D6”	
2006						
2.	2	0,0197 + 0,2064 = 0,2261	Skarb Państwa	177,32 + 3.485,3 = 3.662,62	potrzeby działalności Komendy Powiatowej Policji, Urzędu Skarbowego w Ostrowcu Świętokrzyskim	
3.	1	0,0123	Powiat Ostrowiecki	276,32	potrzeby działalności Domu Pomocy Społecznej w Ostrowcu Świętokrzyskim	
2007						
4.	1	0,2113	Skarb Państwa	11.449,10	potrzeby działalności Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim	
5.	1	0,0561	Powiat Ostrowiecki	351,6	utrzymanie drogi powiatowej	
6.	2	1.1603 + 0,0855 = 1.2458	Skarb Państwa	57.820,83 + 10.118,68 = 67.939,51	potrzeby Powiatowej Straży Pożarnej w Ostrowcu Świętokrzyskim	
7.	2	0,0063 + 0,2961 = 0,3024	Powiat Ostrowiecki	129,23 + 59.599,92 = 59.729,15	utrzymanie drogi powiatowej	
2008						
8.	1	0,0065	Powiat Ostrowiecki	201,31	utrzymanie drogi powiatowej	
9.	1	0,2207	Powiat Ostrowiecki	4.199,77	rozbudowa powiatowego stadionu lekkoatletycznego	

[Dowód: akta kontroli str. 755, 756]

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w umowach darowizny dotyczących pięciu badanych nieruchomości, wyszczególnionych w poz. 1-3, 5 i 7 powyższej tabeli (tj. w aktach notarialnych nr 1666/2005 z 23 maja 2005 r., nr 2086/2006 i nr 2080/2006 z 14 września 2006 r., nr 1046/2007 z 14 marca 2007 r., nr 3434/2007 z 20 sierpnia 2007 r.), określono cele, na które nieruchomości stanowiące własność Gminy były darowane.

[Dowód: akta kontroli str. 759-804]

Przyjęta w powyższych umowach wartość darowizny była wyższa niż wartość ewidencyjna darowanej nieruchomości.

Poz. z tabeli nr 12	Działka			Umowa darowizny	Rok	Wartość ewidencyjna darowanej nieruchomości	Wartość darowizny przyjęta w umowie	Wzrost
	Obręb	Arkusze	numer					
1.	35	4	2/3	nr 1666/2005 z 23 maja 2005 r.	2003	408,14	3.900	9,6-krotny
2.	35	3	1/5	nr 2086/2006 z 14 września 2006 r.	2003	177,32		
	35	1	8/5		1991	90,68		
	35	1	9/5		1993	337,32		
	35	1	10/4		1991	612,11		

	35	1	10/5		1991	2.445,19		
					ogółem	3.662,62	40.000	10,9-krotny
3.	17	4	110/3	nr 2080/2006 z 14 września 2006 r.	1995	276,32	7.000	25,3-krotny
5.	13	3	62/5	nr 1046/2007 z 14 marca 2007 r.	1992	351,60	3.500	9,9-krotny
7.	35	3	1/7	nr 3434/2007 z 20 sierpnia 2007 r.	2003	19,80		
	35	3	1/9		2003	2,70		
	35	3	22/3		2003	11,23		
	35	3	22/5		2003	95,50		
	19	5	42/4		1992	2 043,38		
	19	5	43/1		1992	100,45		
	19	5	44/1		1991	297,33		
	19	5	51/2		1992	903,26		
	19	5	51/4		1992	6 891,50		
	19	5	53/2		1992	1 391,68		
	19	5	53/7		2006	10 824,22		
	19	5	55/7		2007	19,38		
	19	5	59/4		2006	4 613,96		
	19	5	60/1		2006	14 398,31		
	19	5	100/2		1991	1 229,60		
	19	5	100/6		2006	6 711,57		
	20	2	20/7		1996	375,04		
	20	2	23/5		1995	1 869,48		
	20	2	33/1		1993	5 325,43		
	20	2	35/6		1995	1 178,86		
	20	2	36/10		1996	179,94		
	20	2	41/7		1996	334,39		
	20	2	43/3		1993	146,64		
	20	2	44/8		1993	44,08		
	20	2	45/6		1993	53,72		
	20	2	46/11		1993	68,24		
	20	2	46/12		1993	149,14		
	20	3	4/1		1992	90,26		
	20	3	16/3		1993	93,47		
	20	3	17/3		1993	41,54		
20	3	18/3	1993	40,24				
20	3	20/3	1993	42,84				
20	3	22/3	1993	44,14				
20	3	23/1	1992	39,11				
20	3	25/1	1992	35,35				
20	3	27/3	1992	23,37				
				ogółem	59.729,15	98.000	1,6-krotny	

* Rok, w którym podana w kolumnie wartość nieruchomości została wprowadzona do ewidencji księgowej.

[Dowód: akta kontroli str. 757, 758]

Prezydent Miasta Ostrowca wyjaśnił:

Ustalenia wartości dokonywano w drodze uzgodnień w protokołach poprzedzających zawarcie aktu notarialnego przy uwzględnieniu n/w kryteriów:

- *darowizna jest jedną z form obrotu nieruchomościami, a obrót nieruchomościami odbywa się wg ich wartości rynkowej,*
- *zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, wartość określona w umowie darowizny może stanowić podstawę określenia wartości początkowej nieruchomości, a w przypadku gdy nieodpłatne przekazanie nastąpiło bez określenia wartości, może ona być określona wg szacunków własnych,*
- *wartość przedmiotu umowy określona w akcie notarialnym powinna być wartością realną,*

gk *MA*

- przy ustalaniu wartości darowizny wykorzystywano informacje o cenach transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych oraz operatach szacunkowych sporządzonych dla nieruchomości podobnych / np. położonych w sąsiedztwie/,
- w przypadku darowizny prawa własności nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego wartość darowizny określana była jako różnica pomiędzy szacunkową wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego.

[Dowód: akta kontroli str. 398-399]

W każdym z badanych przypadków Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (odpowiednio: w poz. 1 – uchwałą nr XVIII/213/2004 z 7 kwietnia 2004 r., w poz. 2 – uchwałą nr L/552/2006 z 4 kwietnia 2006 r., w poz. 3 – uchwałą nr L/551/2006 z 4 kwietnia 2006 r., w poz. 5 – uchwałą nr VII/39/2007 z 31 stycznia 2007 r., w poz. 7 – uchwałami nr XII/150/2007 z 28 czerwca 2007 r. i nr XII/149/2007 z 28 czerwca 2007 r.) wyraziła zgodę na zbycie na rzecz Powiatu Ostrowieckiego lub Skarbu Państwa, w drodze darowizny, praw własności nieruchomości, stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

[Dowód: akta kontroli str. 759-804]

We wszystkich badanych przypadkach Gmina nie kontrolowała wykorzystania darowanych nieruchomości zgodnie z celami, ponieważ – jak wynika z wyjaśnień naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego – nie zachodziła taka konieczność. Nieruchomości były wykorzystywane na cele, określone w umowach darowizny.

[Dowód: akta kontroli str. 754]

W latach objętych kontrolą nie wystąpiły przypadki odwołania darowizn, bowiem – jak wyjaśniła naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego, Anna Targowska – *nie stwierdzono sprzecznego z celem darowizny wykorzystania nieruchomości.*

[Dowód: akta kontroli str. 366]

Gmina nie opracowała pisemnych procedur dotyczących zbywania nieruchomości w formie darowizny.

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego wyjaśniła:

Darowizny dokonywane były wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa i Powiatu Ostrowieckiego i związane były głównie z koniecznością doprowadzenia do zgodności stanu prawnego nieruchomości z faktycznym jej zagospodarowaniem. Przy analizie wniosku o dokonanie darowizny badany jest w aktualny sposób zagospodarowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego (jeśli dla danego terenu istnieje obowiązujący plan), niezbędność nieruchomości objętych wnioskiem dla realizacji zadań jednostek Skarbu Państwa czy Powiatu. Niejednokrotnie dokonanie darowizny przez Gminę powiązane jest

z jednoczesnym przyjęciem darowizny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 366]

5.8. Przekazywanie nieruchomości na majątek fundacji.

W badanym okresie Gmina nie przekazywała nieruchomości fundacjom.

[Dowód: akta kontroli str. 754]

5.9. Realizacja przez gminy dochodów z tytułu zbywania nieruchomości.

Dochody ze zbywania nieruchomości osiągnięte w latach 2005-2008, w tym z ich sprzedaży oraz przekazania w użytkowanie wieczyste, a także ich udział w dochodach ogółem i w dochodach własnych gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 13.

(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.
1.	Dochody gminy ogółem, w tym:	115.283,4	136.171,6	142.043,4	154.853,9
1.1.	dochody własne	63.327,6	74.111,7	45.227,6	50.290,8
2.	Dochody ze zbywania i odpłatnego udostępniania nieruchomości ogółem, w tym:	3.515,0	4.283,5	5.624,3	7.424,5
2.1.	dochody ze sprzedaży nieruchomości	621,0	1.217,6	2.060,2	4.024,5
2.2.	dochody z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste	881,0	1.205,9	1.410,3	1.301,6

W poz. 2.1. nie uwzględniono dochodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

W poz. 2.2 uwzględniono opłaty roczne dotyczące ułamkowej części gruntu pod budynkami wielomieszkaniowymi, pierwszą opłatę oraz opłatę z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 881-889]

Prezydent Miasta wyjaśnił:

Na uzyskanie znacznie większych dochodów ze sprzedaży nieruchomości w 2006 r. w stosunku do 2005r. miał wpływ wzrost popytu na miejscowym rynku nieruchomości na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na cele inwestycyjne. Daje się to zauważyć nie tylko po uzyskanych cenach za ich sprzedaż, ale również po ilości zbycia działek (w 2005r. miało miejsce 12 transakcji sprzedaży, a uzyskane ceny były generalnie wyższe od cen wywoławczych tylko o minimalne postąpienie, gdy tymczasem w 2006r. znalazło nabywców 20 nieruchomości, a ceny zbycia znacznie przewyższały ceny wywoławcze). Mając na uwadze rosnące zainteresowanie inwestorów nabywaniem nieruchomości, sukcesywnie przygotowywano nowe oferty.

Na uzyskanie znacznie wyższego dochodu w 2007r., w którym miało miejsce 22 transakcje, miało zbycie nieruchomości inwestycyjnej, położonej w atrakcyjnej części miasta, przy ul. Ilżeckiej. W 2008 r. popyt na nieruchomości nadal wzrastał. W 2008 roku doszło do 43 transakcji. Na uzyskanie znacznie większego dochodu w 2008 r. w stosunku do 2007 r.

wpłynęła nie tylko większa liczba zbytych nieruchomości, ale również forma ich zbycia. W 2008 roku grunty były sprzedawane, a w 2007r. część zbytych gruntów (15 nieruchomości) zostało oddane w użytkowanie wieczyste, ze zbycia których uzyskano I opłaty roczne w wysokości 15% cen uzyskanych w przetargach.

[Dowód: akta kontroli str. 398, 399]

W badanym okresie nie stwierdzono przypadków występowania zaległości we wnoszeniu należności dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 890]

Wystąpiły natomiast zaległości we wnoszeniu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zaległości te wyniosły: 17,3 tys. zł w 2005 r., 19,0 tys. zł w 2006 r., 17,8 tys. zł w 2007 r. i 25,4 tys. zł w 2008 r.

Badaniu poddano działania windykacyjne podejmowane w latach 2005-2008 w stosunku do trzech osób zalegających ze wnoszeniem ww. opłat.

1. Decyzją z 26 lutego 2003 r. prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ustalił opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr 1/72 o pow. 1.862 m² w prawo własności na rzecz Tomasza W. Opłata ta, w wysokości 39.622 zł, została rozłożona na 40 rat kwartalnych płatnych przez okres 10 lat. Wysokość pierwszej raty została ustalona na kwotę 1.012 zł, pozostałych na kwotę 990 zł.

Upomnienia wzywające do uregulowania należności wynikających z ww. decyzji wystawiono: 16 listopada 2005 r. na kwotę 4.637 zł (nr UP 13/2005), 18 stycznia 2006 r. na kwotę 6.065,75 zł (nr UP 5/2006), 25 stycznia 2007 r. na kwotę 5.363,52 zł (nr UP 2/2007) i 5 czerwca 2008 r. na kwotę 12.898,78 zł (nr UP 7/2008). Powyższymi upomnieniami objęte zostały należności wynikające z rat: od IX do XI – nr UP 13/2005, od IX do XII – nr UP 5/2006, od XIII do XVI – nr UP 2/2007 i od XIII do XXI – nr UP 7/2008. Termin płatności ww. należności przypadał w przypadku: raty IX na 31 marca 2005 r., raty X na 30 czerwca 2005 r., XI na 30 września 2005 r., XII na 31 grudnia 2005 r., XIII na 31 marca 2006 r., itd.

Tytułem wykonawczym z 27 września 2006 r. objęto należność główną w kwocie 5.739,63 zł (raty od IX do XII), którą wyegzekwowano w okresie od 2 do 29 listopada 2006 r. wraz z odsetkami w kwocie 821,20 zł

Tytułem wykonawczym z 5 stycznia 2009 r. objęto należność główną w kwocie 11.346,78 zł (raty od XIII do XXI). Z kwoty tej na dzień 30 września 2009 r. wyegzekwowano kwotę 3.832,79 zł oraz odsetki w kwocie 1.030,10 zł

2. Decyzją z 6 stycznia 2003 r. prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ustalił opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr 22 o pow. 329 m² w prawo własności na rzecz Adama, Cezarego i Piotra K. Opłata ta, w wysokości 6.180 zł, została rozłożona na 5 rat rocznych płatnych do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego. Wysokość została ustalona na kwotę 1.236 zł.

Upomnienia wzywające do uregulowania należności wystawiono: 10 maja 2005 r. na kwotę 1.566,35 zł (nr Up 9/2005), 13 czerwca 2005 r. na kwotę 1.566,35 zł (nr Up 10/2005), 18 stycznia 2006 r. na kwotę 3.035,91 zł (nr UP 1/2006), 6 lipca 2006 r. na kwotę 3.186,06 zł (nr UP 10/2006) i 25 stycznia 2007 r. na kwotę 1.308,25 zł (nr UP 1/2007). Upomnienia nr Up 9/2005 i 10/2005, obejmujące należności, których termin płatności przypadał na 31 grudnia 2004 r. oraz upomnienie nr UP 1/2006, obejmujące należności za 2004 i 2005 rok nie zostały podjęte przez Adama K. Upomnień tych nie wysłano do Cezarego i Piotra K. Kolejne upomnienia, tj. o nr UP 10/2006, obejmujące należności za 2004 i 2005 rok oraz o nr UP 1/2007, obejmujące należności, których termin płatności przypadał na 31 grudnia 2006 r., wystawiono na Cezarego i Piotra K.

Kierownik Referatu Księgowości Budżetowej, Krystyna Kidoń wyjaśniła:

W przypadku Pana Adama K. 2 pierwsze upomnienia wysłano tylko na jego nazwisko, przyjmując odpowiedzialność solidarną wszystkich osób ujętych w decyzji, a także biorąc pod uwagę, iż Pan Adam K. posiadał największy udział w nieruchomości. Następne upomnienia były już wystawiane na wszystkich współwłaścicieli. Ponieważ upomnienia nie były odbierane, pracownica nie wystawiała tytułu wykonawczego dążąc do ich skutecznego doręczenia.

Dłużnicy wpłacili należność główną za lata 2004-2006 w wysokości 4.108,87 zł oraz odsetki w wysokości 530,75 zł, wyliczone na dzień zapłaty. Wpłat dokonano 27 października 2006 r., 5 i 26 stycznia oraz 1 lutego 2007 r.,

3. Decyzją z 2 lipca 2007 r. prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ustalił opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr 141 o pow. 243 m² w prawo własności na rzecz państwa F. Opłata ta po udzieleniu bonifikaty wynosiła 874,8 zł i podlegała jednorazowej wpłacie do dnia 8 sierpnia 2007 r.

Dnia 5 czerwca 2008 r. wystawiono upomnienie wzywające do uregulowania części należności głównej w wysokości 801,66 zł oraz odsetek z tytułu zwłoki w wysokości 76,28 zł (nr UP 1/2008). Powyższe kwoty wpłacono 13 czerwca 2008 r.

Wszystkie ww. upomnienia uwzględniały: należność główną, oprocentowanie od niespłaconych części rat, wyliczone przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie

redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, odsetki z tytułu zwłoki wyliczone na dzień wystawienia upomnienia oraz koszty upomnienia.

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z 22 listopada 2001 r. sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, *po bezskutecznym upływie terminu określonego w upomnieniu* (tj. po upływie siedmiu dni od dnia doręczenia upomnienia) *wierzyciel wystawia tytuł wykonawczy*.

Odnosnie upomnień wysłanych po terminie dłuższym niż 60 dni, licząc od terminu płatności oraz odnośnie nie wystawienia tytułów wykonawczych po upływie siedmiu dni od dnia doręczenia upomnienia, kierownik Referatu Księgowości Budżetowej wyjaśniła:

Ze względu na brak jednoznacznych przepisów prawnych w zakresie częstotliwości wysyłania upomnień w przypadku powstania zaległości oraz braku stosownych zapisów w tym zakresie w przepisach wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową Urzędu Miasta przyjęto w wyniku uzgodnień, iż upomnienia powinny być wysłane co najmniej raz w danym roku obrachunkowym. Nie oznacza to, iż zasada ta jest stosowana każdorazowo w przypadku każdej zaległości. W znacznej większości przypadków upomnienia są wysyłane bez zbędnej zwłoki, w krótszym okresie czasu. Sytuacja powstała w przypadku zaległości osób, o których mowa wyżej (zarówno w zakresie wysyłania upomnień jak i wystawiania tytułów wykonawczych) została spowodowana tym, iż w latach 2007-2008 pracownica zajmująca się rozrachunkami z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności zajmowała się również rozrachunkami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. W związku z tym zakresem czynności w latach 2007-2008 pracownica miała znacznie zwiększony zakres pracy związany z dokonaniem korekt na kontach rozrachunkowych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu wynikających z niesłusznie naliczonego w latach 2005-2006 podatku od towarów i usług. Czynności te wiązały się ze skorygowaniem kilku tysięcy pozycji w ewidencji księgowej Urzędu Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 891-954]

5.10. Kontrole wewnętrzne i zewnętrzne.

W dniu 15 maja 2003 r. zarządzeniem Prezydenta został utworzony Zespół Audytu Wewnętrznego. W latach objętych kontrolą nie przeprowadzał on wewnętrznych kontroli w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Jak podała kierownik Audytu Wewnętrznego, Agnieszka Marzec-Wójcik Urząd był wielokrotnie kontrolowany przez instytucje zewnętrzne i w związku z tym za priorytetowe uznano objęcie działalnością kontrolną jednostek organizacyjnych podległych Gminie (łącznie w latach 2005-2008 przeprowadzono 56 zadań audytowych i 18 zadań kontrolnych).

W latach 2005-2008 nie przeprowadzano kontroli NIK dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości w gminie.

[Dowód: akta kontroli str. 85-88, 91-97]

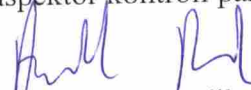
Kontrolujący poinformowali Jarosława Wilczyńskiego, Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, o przysługującym mu prawie:

- 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 w książce kontroli pod numerem 3/2009.

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 15 października 2009 r.

Starszy inspektor kontroli państwowej



Arkadiusz Pawlik

Starszy inspektor kontroli państwowej



Agnieszka Olejarz

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 15 października 2009 r.

Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego



Jarosław Wilczyński