



Poznań, dnia 1 sierpnia 2006 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA w POZNANIU

61-662 Poznań, ul. Dożynkowa 9H
☎ (61) 64 63 800, fax (61) 64 63 801

P/06/132
LPO 41011-2-2006

W odpowiedzi proszę powołać się
na numer naszego pisma.

W
P
Ł
Y
N
E
Ł
O
URZĄD MIASTA PIŁY
64-920 PIŁA
Plac St. Staszica 10
04 SIE. 2006
Przyjmujący 5-5128/06
p o d p i s

**Pan
Zbigniew Kosmatka**

Prezydent Miasta Piły

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu skontrolowała Urząd Miasta w Piły, zwany dalej „Urzędem” w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w 2005 r. i w I kwartale 2006 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 czerwca 2006 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w zakresie komunalizacji mienia położonego w granicach Miasta Piły, ewidencjonowanie i inwentaryzowanie nieruchomości gminnych, aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów gminnych. Negatywnie NIK ocenia natomiast niesporządzenie do kwietnia 2006 r. planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości. Stan ten w istotny sposób utrudniał gospodarowanie nieruchomościami gminnymi i powodował, że znaczna część nieruchomości na terenie Gminy nie była udostępniona do użytkowania.

1. Według stanu na dzień 13 kwietnia 2006 r. Miasto Piła posiadało 1.990,5084 ha gruntów gminnych, w tym: 1.674,3271 ha (84,1%) stanowiły grunty zaliczane do zasobu gminnego, zaś 316,1813 ha (15,9%) grunty oddane w użytkowanie wieczyste. W gminnym zasobie nieruchomości powierzchnię 1.112,0626 ha, (tj. 53,5%) zajmowały grunty nieudostępnione. NIK pozytywnie ocenia sposób ewidencjonowania nieruchomości należących do zasobu gminnego. Ewidencjonowanie gminnego zasobu nieruchomości było prowadzone przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu od 1993 r., za pomocą komputerowego systemu „RadiX-Egrun”. Prowadzona ewidencja, pomimo ograniczonych możliwości generowania danych, umożliwiła zdaniem NIK, uzyskanie aktualnych informacji dotyczących zasobu gminnego i stanowiła podstawę do prowadzenia prawidłowej gospodarki nieruchomościami. Pozytywnie należy ocenić możliwość dodatkowego pozyskiwania danych nieobjętych ww. ewidencją, (dotyczących np. składników budowlanych znajdujących się na gruntach oraz dochodów uzyskiwanych z gospodarowania poszczególnymi nieruchomościami) z ewidencji prowadzonych przez Wydział Finansowy Urzędu. Zdaniem NIK, dostęp do części opisowej Bazy Danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Starostę Pilskiego dawał możliwość bieżącego monitorowania zmian zachodzących w zasobie gminnym przez Urząd.

2. Analiza dokumentacji dotyczącej 50 nieruchomości o łącznej powierzchni 210,2598 ha (12,5% zasobu nieruchomości gminnych) w zakresie zgodności danych zawartych w ewidencji Urzędu z danymi, wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków Starosty Pilskiego oraz dokumentacją źródłową, wykazała różnice.

W ewidencji Urzędu nieruchomość o numerze działki 50/7 obrębu 27 i powierzchni 1,7231 ha figurowała jako oddana w trwały zarząd Szkole Podstawowej Nr 8 w Pile, podczas gdy szkoła ta została uchwałą Rady Miasta Piły wcześniej z dniem 31 sierpnia 2001 r. zlikwidowana. W czasie kontroli NIK rozbieżność tą wyeliminowano poprzez wpisanie do ewidencji jej następcy prawnego, tj. Gimnazjum Nr 5.

Pozostałe różnice pomiędzy danymi zawartymi w ewidencjach prowadzonych przez Urząd i Starostę – jak wykazała kontrola NIK, wynikały z nieaktualnych danych zawartych w ewidencji Starosty.

Kontrola NIK wykazała, że między wydziałami Urzędu występowały rozbieżności odnośnie danych dotyczących stanu nieruchomości gminnych (wykazanych według stanu na dzień 1 stycznia 2006 r.). Wydział Finansowy wykazał w swojej ewidencji o 9 nieruchomości (o łącznej powierzchni 5,6807 ha) więcej, niż Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Wynikało to z faktu, że transakcje zawarte na przełomie lat 2005/2006 Wydział Finansowy ewidencjonował później niż Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

3. NIK pozytywnie ocenia przeprowadzenie w latach 1990–1994 w trybie *art. 5 ust. 1 i 2 ustawy 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.)*, komunalizacji mienia położonego w granicach Miasta Piły. Według stanu wynikającego z ostatecznych decyzji Wojewody Wielkopolskiego, Gmina nabyła 6.079 nieruchomości o łącznej powierzchni 1.547,2574 ha. Do skomunalizowania pozostała tylko 1 nieruchomość o powierzchni 0,0624 ha o oznaczeniu geodezyjnym 133, położona w Pile przy ul. Kolbego 6. Pismem z dnia 24 marca 2006 r. Pan Prezydent zwrócił się do Wojewody Wielkopolskiego o przekazanie na własność Gminy przedmiotowej nieruchomości.

NIK negatywnie ocenia natomiast niewywiązanie się przez Pana Prezydenta z obowiązku określonego w *art. 17a ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym (...)*. Gmina nie przekazała bowiem w terminie do 31 grudnia 2005 r., Wojewodzie Wielkopolskiemu spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości, które stały się jej własnością z mocy prawa na podstawie *art. 5 ust. 1 i 2 ww. ustawy*. NIK nie podziela stanowiska Pana Prezydenta wyrażonego w wyjaśnieniu złożonym w toku kontroli, iż obowiązek taki spoczywał jedynie na gminach, które nie miały uregulowanego stanu mienia komunalnego. Zgodnie z *art. 17a ww. ustawy* obowiązek dotyczył wszystkich gmin, bez względu na stopień zaawansowania komunalizacji.

4. W ocenie NIK, informacje o stanie mienia komunalnego na lata 2005 i 2006 spełniały wymogi przepisów *ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.)*. Zawierały one (z wyłączeniem przypadku opisanego w punkcie 2), wszystkie wymagane dane. Informacje te były terminowo przedstawiane Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Poznaniu i Radzie Miasta Piły oraz opublikowane zostały w Biuletynie Informacji Publicznej. Ostatnią inwentaryzację nieruchomości Urząd przeprowadził w 2003 r., zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.)*, z zachowaniem obowiązujących metod i w przewidzianym terminie. Wyniki inwentaryzacji zawierały dane odpowiadające zapisom w ewidencji księgowej.

5. W okresie objętym kontrolą gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywało się m.in. na podstawie przepisów prawa miejscowego, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rocznych rzeczowych planów sprzedaży

i zagospodarowania nieruchomości gminnych. W toku kontroli NIK stwierdzono, że 1.112,0626 ha (66,4% zasobu gminnego nieruchomości) stanowiły obszary nieudostępniowane. Obejmowały one grunty administrowane przez Zarząd Zieleni i Cmentarzy Komunalnych (314,26 ha) i Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (137,29 ha). Ponadto były to głównie: łąki pastwiska, tereny podmokłe i zalewowe, zlokalizowane przede wszystkim w dolinie rzeki Gwdy (ok. 260 ha), grunty orne znajdujące się w zasobie, a nabyte w różnej formie na cele realizacji gminnych dróg i innych celów publicznych (ok. 220 ha) oraz tereny różne takie jak: były poligony, autostrady, tereny powojenne (ok. 130 ha). Ustalono, że ww. obszarów zasobu Miasto Piła nie udostępniowało potencjalnym zainteresowanym ze względu na ich specyficzny charakter, ukształtowanie i lokalizację, a jedną z istotnych przyczyn mających wpływ na nieudostępniowanie części z nich było niewskazanie ich ostatecznego przeznaczenia w planach zagospodarowania przestrzennego.

NIK zwraca uwagę, że z obowiązku sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości wynikającego z *art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)*, Pan Prezydent wywiązał się dopiero w kwietniu 2006 r. Plan ten zawierał m.in. zasady tymczasowego zagospodarowania zasobu do czasu jego ostatecznego zagospodarowania lub zbycia zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w planach zagospodarowania przestrzennego.

6. Wyniki kontroli 23 (spośród 137) transakcji sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 4,9977 ha oraz 10 (spośród 107) transakcji dotyczących oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 4,1899 ha wykazały, że we wszystkich poddanych analizie sprawach zbycie i oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiło w drodze przetargowej i na zasadach określonych w uchwałach Rady Miasta Piły, podjętych na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)*. NIK pozytywnie ocenia sposób ustalania cen zbywanych nieruchomości, stawek opłat (pierwszej i rocznych) z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz przebieg procedury sprzedaży nieruchomości rolnych. W toku kontroli NIK stwierdzono natomiast nieprawidłowości w zakresie oddawania nieruchomości w najem lub dzierżawę. Analiza 23 (spośród 419) transakcji o łącznej powierzchni 99,1430 ha wykazała, że wbrew postanowieniom *art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, żadna z nieruchomości nie została ujęta w wykazie nieruchomości

sporządzanych i podawanych do publicznej wiadomości, a przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę.

Ponadto, pomimo niewyrażenia przez Radę Miasta Piły zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów na okres dłuższy niż 3 lata, Pan Prezydent zawarł w dniu 8 czerwca 2005 r. dwie umowy najmu nieruchomości z przeznaczeniem pod uprawę łąk na okres dłuższy niż 3 lata. Ustalono, że na skutek „omyłki pisarskiej” w tych umowach błędnie wpisano okres ich obowiązywania. W celu usunięcia tej nieprawidłowości jeszcze w czasie kontroli NIK, sporządzone zostały aneksy do przedmiotowych umów, w których prawidłowo określony został czas ich obowiązywania.

7. NIK pozytywnie ocenia korzystanie z uprawnienia do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste z urzędu, jako jednego ze źródeł pozyskiwania wyższych dochodów. Urząd dokonał w badanym okresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz jednej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę garażową. W toku kontroli NIK, stwierdzono, że w 2004 r. (z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2005 r.), Urząd wysłał łącznie 881 wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, z czego 3 nie zostały doręczone przed dniem 31 grudnia 2004 r.

8. NIK pozytywnie ocenia wykonanie dochodów z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych. Dochody te wyniosły 10.164,1 tys. zł w 2005 r. i 3.928,3 tys. zł w I kwartale 2006 r. W planach finansowych Miasta Piły na lata 2005–2006 zostały uwzględnione wpływy z tytułu opłat za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste, a także dochody z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.

9. W strukturze Urzędu funkcjonował system kontroli wewnętrznej w zakresie gospodarowania środkami publicznymi, system kontroli finansowo–księgowej wydziałów oraz audyt wewnętrzny. Kontrola NIK wykazała jednak, że w badanym okresie ww. komórki organizacyjne Urzędu nie przeprowadzały kontroli w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Kontrola finansowa za rok 2004 Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile została zaplanowana na rok 2006, natomiast kontrolę w zakresie gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością gminy, Biuro Audytu zaplanowało na rok 2008. W ocenie NIK, wyżej omówione uchybienia i nieprawidłowości świadczą o tym, że nadzór nad wykonywaniem zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami nie był wystarczający.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. *Podjęcie działań w celu wyeliminowania nieprawidłowości w ewidencjonowaniu nieruchomości gminnych.*
2. *Kontynuowanie działań zmierzających do komunalizacji nieruchomości położonej w Pile przy ul. Kolbego 6.*
3. *Kontynuowanie działań w kierunku zagospodarowania obszarów nieudostępnionych, znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości.*
4. *Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę oraz przestrzeganie trybu oddawania nieruchomości w najem lub dzierżawę.*
5. *Podjęcie działań zmierzających do bardziej skutecznego wykorzystywania uprawnień nadzoru i kontroli wewnętrznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.*

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez od Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.


DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Poznaniu

Jan Kottun