

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, Pl. Poniatowskiego 3 (kod 27 - 600)
Sandomierz, numer statystyczny:

000523778

zwanego dalej „Urzędem” lub „Gminą”.

Burmistrzem Miasta od dnia 10 listopada 2002 r. jest Jerzy Borowski.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2]

Kontrolę przeprowadził kontroler z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach - Zbigniew Majewski - specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 052282 z dnia 15 marca 2006 r., w okresie od 16 marca 2006 r. do 13 czerwca 2006 r., z przerwami w dniach: 20, 26 i 28 kwietnia; 2, 4, 5 i 26 maja oraz od 5 do 12 czerwca 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 3]

Przedmiotem kontroli było gospodarowanie przez Urząd gminnym zasobem nieruchomości w latach 2005 – 2006 (I kwartał).

Ileć w niniejszym protokole użyto określenia:

- 1) **ustawa o NIK** – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 r. nr 85, poz. 937 ze zm.);
- 2) **ustawa o gospodarce nieruchomościami** – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 3) **ustawa z dnia 10 maja 1990 r.** – oznacza to ustawę z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 ze zm.);
- 4) **ustawa o finansach publicznych** – oznacza to ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2003 r. nr 15, poz. 148 ze zm.);
- 5) **ustawa o rachunkowości** – oznacza to ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.);
- 6) **ustawa z dnia 13 października 1998 r.** – oznacza to ustawę z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z dnia 29 października 1998 r. nr 133, poz. 872 ze zm.).

W toku kontroli ustalono, co następuje:



1. EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI.

Urząd nie był dotychczas kontrolowany przez Najwyższą Izbę Kontroli w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 4]

Według Regulaminu Organizacyjnego Urzędu, wprowadzonego zarządzeniem nr P.0152 – 31/06 Burmistrza Miasta Sandomierza z dnia 1 marca 2006 r., prowadzenie rejestru zasobu gruntów należy do zadań Wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa (WGGiR).

[Dowód: akta kontroli str. 5-39]

Ewidencja gruntów zaliczonych do gminnego zasobu prowadzona jest techniką informatyczną, przy pomocy programu Microsoft Excel.

W ewidencji wyszczególnionych jest 5 nazw obrębów, tj.: Poscaleniowy, Lewobrzeżny, Prawobrzeżny, Kamień Plcbański i Mokoszyn. W odniesieniu do każdego z wymienionych obrębów zawarte są następujące dane:

1. liczba porządkowa;
2. numer działki;
3. powierzchnia działki w ha;
4. podstawa prawna, nr KW;
5. położenie (nawy ulic przy których znajdują się działki);
6. przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (tereny mieszkaniowe, tereny szkolne, place w osiedlach, usługi przemysłowe, tereny zieleni, tereny rolne, tereny komunikacyjne);
7. wartość;
8. wartość 1 m² dotychczasowa;
9. wartość 1 m² zaktualizowana;
10. wartość zaktualizowana;
11. uwagi.

Sposób prowadzenia powyższej ewidencji nie pozwalał na prezentowanie danych według stanu na dany dzień. Ewidencja nie zawierała danych dotyczących: grupy i podgrupy rejestrowej, sposobu udostępnienia nieruchomości (odpłatne lub nieodpłatne), wysokości należnych opłat (czynszu), formy udostępnienia nieruchomości (oddanie w trwały zarząd, udostępnienie w formie użytkowania i inne).

[Dowód: akta kontroli str. 74-78]

Taką samą techniką informatyczną jak wyżej opisana ewidencja nieruchomości zakwalifikowanych do gminnego zasobu, prowadzona była ewidencja gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, która zawierała następujące dane w ramach określonego obrębu:



1. liczba porządkowa;
2. numer działki;
3. powierzchnia działki w ha;
4. podstawa prawna, nr KW;
5. położenie (nazwa ulicy);
6. użytkowanie wieczyste (użytkowanie);
7. wartość;
8. uwagi.

Powyższa ewidencja również (podobnie jak ewidencja gminnego zasobu) nie umożliwiała na prezentowanie danych na żądany dzień.

[Dowód: akta kontroli str. 87-92]

WGGiR prowadzi osobną ewidencję, dotyczącą rejestru opłat z tyt.: użytkowania wieczystego i użytkowania, trwałego zarządu, wydzierżawionych i wydzierżawionych pod garażami tymczasowymi.

W ww. ewidencjach zawarte są dane dotyczące:

1. nazwy użytkownika,
2. położenia nieruchomości,
3. powierzchni działki i jej nr ewidencyjnego,
4. wysokości opłat i terminu zapłaty.

[Dowód: akta kontroli str. 80-84]

Zgodnie z kartą zadań stanowiska pracy, obowiązki związane z prowadzeniem rejestru zasobów gruntów powierzono Barbarze Rajkowskiej – inspektorowi w WGGiR.

Do obowiązków Naczelnika WGGiR Zofii Malec należy m.in. zorganizowanie pracy w sposób zabezpieczający wykonanie przydzielonych zadań.

[Dowód: akta kontroli str. 70-73 i 93-95]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec w wyjaśnieniu dotyczącym sposobu prowadzenia ewidencji gruntów podała, co następuje: *brak w prowadzonym rejestrze danych dotyczących: sposobu i formy udostępniania nieruchomości, oraz wysokości należnych opłat spowodowany jest tym, że nie posiadamy odpowiedniego programu komputerowego umożliwiającego wprowadzenie i wykorzystanie wszystkich wymaganych danych dotyczących tego zasobu.*

Jednocześnie wyjaśniam, że wykazana w rejestrze zaktualizowana wartość gruntów na dzień 31.12.2005 r. jest wartością wykazaną do celów inwentaryzacji środków trwałych i dotyczy gruntów, których wartość nie ma znaczenia przy ustalaniu opłat za korzystanie z nich (grunty nie oddane w trwały zarząd i użytkowanie



wieczyste). Stawki za udostępnienie tych gruntów ustalone są w uchwale Rady Miasta Sandomierza nr XXVIII/253/2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r.

[Dowód: akta kontroli str. 79]

Informatyk Piotr Szyprowski wyjaśnił, że: obecnie Urząd jest posiadaczem licencji na następujące oprogramowanie:

- Ewopis 2 dla Windows – ewidencja gruntów i budynków,
- Ewmapa 5 View – system map cyfrowych,
- UŻW – ewidencja opłat za użytkowanie wieczyste i zarząd,
- Dzierż – ewidencja dzierżaw,

które zostaną całkowicie wdrożone do użytkowania w lipcu 2006 roku.

Kolejnym krokiem będzie zakup i wdrożenie systemu „Mienie”, gdyż działa on jako nakładka na ww. oprogramowanie i operuje na danych zgromadzonych w jednej wspólnej bazie. W bieżącym roku planowany jest zakup i wdrożenie programu „Mienie” firmy Geobit Sp. z o.o. w Katowicach dla Wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa.

[Dowód: akta kontroli str. 85]

W zakresie wykorzystywania danych dotyczących nieruchomości gminnych, wynikających z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Sandomierskiego, Naczelnik WGGiR Zofia Malec wyjaśniła, co następuje:

- Urząd Miejski w Sandomierzu korzysta z bazy danych Starostwa Powiatowego w Sandomierzu, dotyczącej ewidencji gruntów i budynków Gminy Sandomierz w programach: EWMAPA VIEW i EWOPIS – wersja dla gmin (przeglądanie danych oraz możliwość wydruku).

Urząd Miejski w Sandomierzu nie ma dostępu do danych dotyczących zestawień gruntów w jednostce ewidencyjnej i obrębach ewidencyjnych.

Urząd akceptuje dane zawarte w ewidencji gruntów Starostwa i uważa je za wiarygodne. Dane te służą do oznaczania nieruchomości w prowadzonych rejestrach gminnych (nr działek i powierzchnia), do wymiaru podatków i opłat, oraz w sprawach postępowań związanych z planowaniem przestrzennym i inwestycjami gminnymi.

[Dowód: akta kontroli str. 164]

W toku czynności kontrolnych, Urząd na wniosek kontrolera dokonał uszczegółowienia danych w prowadzonej ewidencji gruntów, poprzez zakwalifikowanie poszczególnych działek do grup i podgrup rejestrowych oraz zamieszczenie informacji o sposobie udostępnienia gruntów.

[Dowód: akta kontroli str. 229÷301]



W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące powierzchni i liczby nieruchomości oraz wielkości dochodów, na podstawie danych Urzędu:

Lp.	Wyszczególnienie		Stan na dzień 1 stycznia		Wielkość dochodów (tys. zł)	
			2005 r.	2006 r.	uzyskanych w 2005 r.	zaplanowanych na 2006 r.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Grunty gminne ogółem, w tym:	powierzchnia (w ha)	398,8550	380,1299	6.353,8	9.080,0
		liczba działek	1608	1505		
2.	Grunty zaliczone do zasobu gminnego w tym:	powierzchnia	268,2099	275,5365	6.159,5	8.956,6
		liczba działek	863	858		
	a) udostępnione odpłatnie, w tym w formie:	powierzchnia	20,4715	20,3228	6.066,0	6.956,6
		liczba działek	40	40		
	- trwałego zarządu	powierzchnia	6,0167	8,6295	31,2	31,4
		liczba działek	1	3		
	- użytkowania	powierzchnia	11,6692	9,0564	5.728,1	6.645,2
		liczba działek	33	31		
	- najmu i dzierżawy	powierzchnia	2,7856	2,6369	306,7	280,0
		liczba działek	6	6		
	b) udostępnione nieodpłatnie (np. użyczone)	powierzchnia	198,5966	206,6565	X	X
		liczba działek	777	780		
	c) nieudostępnione	powierzchnia	49,1418	48,5572	X	X
		liczba działek	46	38		
3.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	powierzchnia	98,4908	72,6440	194,3	123,4
		liczba działek	550	456		
4.	Grunty o nieuregulowanym stanie prawnym	powierzchnia	32,1543	31,9494	0,0	0,0
		liczba działek	195	191		

Z powyższego zestawienia wynika, że na dzień 1 stycznia 2006 r. w porównaniu do stanu na 1 stycznia 2005 r. powierzchnia gruntów gminnych ogółem, uległa zmniejszeniu o 18,7251 ha, tym samym zmniejszeniu uległa liczba działek o 103 szt. Pomimo zmniejszenia się powierzchni gruntów wielkość dochodów ogółem zaplanowanych na 2006 r. była wyższa od uzyskanych w 2005 r. o 2.726,2 tys. zł.

W analogicznym okresie, powierzchnia gruntów zaliczonych do zasobu gminnego uległa zwiększeniu o 7,3266 ha, przy jednoczesnym wzroście dochodów zaplanowanych o 2.797,1 tys. zł.

Na zmniejszenie się ogólnej powierzchni gruntów w badanym okresie, zasadniczy wpływ miało zmniejszenie się powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste o 25,8468 ha (94 działki).

Grunty o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 1 stycznia 2006 r. zajmowały powierzchnię 31,9494 ha, tj. mniejszą o 0,2049 ha (4 działki) niż na początek roku poprzedniego. Były to grunty: zajęte pod drogami gminnymi i drogami wewnętrznymi o powierzchni 21,5692 ha (153 działki), pod placami i parkingami w osiedlach o powierzchni 0,3163 ha (9 działek), pod skarpami i zielenią o powierzchni 9,7388 ha (22 działki) oraz pod budynkami mieszkalnymi o powierzchni 0,3251 ha (7 działek).

W skład gruntów zaliczonych do gminnego zasobu, wg stanu na dzień 1 stycznia 2006 roku wchodziły następujące nieruchomości:

a) grunty udostępnione odpłatnie o łącznej pow. 20,3228 ha (40 działek), w tym:

► oddane w trwałe zarząd – 8,6295 ha (3 działki), na rzecz Zakładu Oczyszczania Ścieków w Sandomierzu (6,0167 ha) i Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sandomierzu (2,6128 ha);

► oddane w użytkowanie – 9,0564 ha (31 działek), w tym:

- grunty użytkowane odpłatnie – 1,7838 ha (23 działki),
- place targowe odpłatnie – 6,6287 ha (5 działek),
- parkingi płatne – 0,6439 ha (3 działki),
- dzierżawa gruntów – 2,6369 ha (6 działek);

b) grunty udostępnione nieodpłatnie o łącznej pow. 206,6565 ha (780 działek), w tym:

- drogi parkingi, przejścia – 74,3974 ha (569 działek),
- place osiedlowe (komunalne) – 17,7131 ha (117 działek),
- tereny zieleni, skarpy, pastwiska – 90,7439 ha (71 działek),
- tereny szkół i przedszkoli – 8,1714 ha (10 działek),
- grunty użyczone – 15,6306 ha (13 działek) wg przedstawionych dokumentów, na rzecz:

- Miejskiej Biblioteki Publicznej w Sandomierzu (0,0452 ha – siedziba biblioteki),
- Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sandomierzu (2,9887 ha – działki pod: krytym i odkrytym basenem kąpielowym, salą sportową, budynkiem domu kultury, świetlicą osiedlową),
- Wojewódzkiego Zarządu Polskiego Związku Działkowców w Tarnobrzegu (1,8968 ha – pracownicze ogródki działkowe),
- Wyższego Seminarium Duchownego w Sandomierzu (2,87 ha – pod uprawy rolne),
- Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Sandomierzu (0,0215 ha – zabudowana stacją transformatorową),



- Zarządu Wojewódzkiego Pracowniczych Ogródków Działkowych w Kielcach (wg protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 1.10.1952 r. *około 20 ha*).

W toku czynności kontrolnych ustalono, że Urząd nie posiada aktualnych umów użyczenia na grunty oddane w bezpłatne użytkowanie pod pracownicze ogródki działkowe. W wyniku reorganizacji struktur administracji państwowej przestał funkcjonować Wojewódzki Zarząd Polskiego Związku Działkowców w Tarnobrzegu oraz Zarząd Wojewódzki Pracowniczych Ogródków Działkowych w Kielcach (przypis kontrolera).

W wyniku powyższego stwierdzono, że umowa użytkowania oraz protokół zdawczo odbiorczy, dotyczące bezpłatnego użytkowania gruntów przeznaczonych pod pracownicze ogródki działkowe przestały obowiązywać.

Według ewidencji nieruchomości Urzędu, pracownicze ogródki działkowe zajmują powierzchnię 9,8924 ha, są użytkowane bezpłatnie, a ich administracją zajmuje się Okręgowy Zarząd Polskiego Związku Działkowców w Kielcach z którym Urząd nie posiada aktualnej umowy bezpłatnego użyczenia.

c) grunty nieudostępnione o łącznej pow. 48,5572 ha (38 działek), w tym:

- nieużytki (rowy, tereny podmokłe w dolinie Wisły – 28,7627 ha (19 działek),
- grunty rolne – 14,3218 ha (10 działek),
- tereny planowane do sprzedaży – 2,0900 ha (1 działka),
- tereny pod inwestycje (budownictwo wielorodzinne, drogi – 3,3827 ha (8 działek).

Struktura dochodów uzyskanych ogółem w 2005 r. i zaplanowanych na 2006 r. przedstawiała się następująco (w tys. zł):

	Uzyskane w 2005 r.	Zaplanowane na 2006 r.
1. ze sprzedaży gruntów	93,5	2.000,0
2. z trwałego zarządu	31,2	31,4
3. z odpłatnego użytkowania	5,4	5,2
4. z opłaty targowej	5.618,0	6.500,0
5. z opłaty parkingowej	104,7	140,0
6. z dzierżawy	306,7	280,0
7. z użytkowania wieczystego	194,3	123,4

[Dowód: akta kontroli str. 86 i 97-114]



Z wyjaśnienia Naczelnika WGGiR Zofii Malce, złożonego na okoliczność powyższych ustaleń wynika, że:

1. *pomimo zmniejszenia w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 1 stycznia 2006 r. ogólnej powierzchni gruntów gminnych o 18,7251 ha, w budżecie Gminy na 2006 r. zaplanowano dochody z gruntów wyższe o 2.726,2 tys. zł z powodu przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości za cenę 2.000,00 zł i uzyskanie dochodów z opłat za udostępnienie gruntów na poziomie 7.080,00 zł. W celu osiągnięcia zaplanowanych dochodów przeznaczone zostaną do sprzedaży m.in. grunty zabudowane 2 kamienicami w obrębie starego miasta oraz grunty pod usługi o pow. 2,5000 ha (w tym grunty dotychczas nieudostępnione o pow. 2,0900 ha);*
2. *dochody z opłat za udostępnianie gruntów zaplanowano na podstawie zawartych umów oraz dochodów z opłat targowych i parkingowych w oparciu o uzyskane z tego tytułu dochody w latach 2003 – 2005;*
3. *powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste uległa zmniejszeniu o 25,8468 ha ponieważ w 2005 r. przekształcono 17,8536 ha z użytkowania wieczystego w prawo własności oraz błędnie, przez przeoczenie zakwalifikowano działkę nr1342/5 o powierzchni 7,9932 ha, którą uprzednio wykazano jako użytkowaną wieczysto, a faktycznie należy ona do gminnego zasobu;*
4. *brak aktualnych umów nieodpłatnego udostępnienia gruntów użytkowanych przez Polski Związek Działkowców wynika z przeoczenia;*
5. *nie były podejmowane działania w sprawie udostępnienia gruntów rolnych o powierzchni 14,3218 ha, ponieważ są to grunty położone w obrębie Prawobrzeżnym, nieatrakcyjne, dla których brak było zainteresowania ze strony dzierżawców. Urząd planuje dokonać zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym tych gruntów, celem umożliwienia podjęcia na nich działalności innej niż rolnicza. Jednocześnie oświadczam, że nie posiadam żadnych dokumentów potwierdzających informowanie potencjalnych dzierżawców o możliwości udostępnienia tych gruntów w formie dzierżawy.*

[Dowód: akta kontroli str. 96]

Według Regulaminu Organizacyjnego Urzędu, wprowadzonego zarządzeniem nr P.0152 31/06 Burmistrza Miasta Sandomierza z dnia 1 marca 2006 r., gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem lokalowym oraz nieruchomościami budynkowymi należy do zadań Wydziału Nadzoru Komunalnego (WNK).

W § 27 ww. Regulaminu określono również, że do zadań WNK należą m.in. sprawy związane z projektowaniem przebiegu dróg, zarządzaniem drogami



i oświetleniem miasta oraz koordynacji i obsługi we współpracy z innymi zarządcami dróg publicznych.

Zgodnie z kartą zadań stanowiska pracy, osobą odpowiedzialną m.in. za znajomość obowiązujących przepisów prawnych określających tryb i zasady prowadzenia spraw związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Sandomierz jest inspektor ds. lokalowych WNK – Teresa Pietryka.

Naczelnik WNK Albin Sękul, wg karty zadań stanowiska pracy, ponosi odpowiedzialność m.in. za: znajomość obowiązujących przepisów określających tryb i zasady prowadzenia przydzielonych Wydziałowi spraw, organizowanie pracy Wydziału w sposób zabezpieczający terminową i prawidłową realizację zadań oraz kierowanie, nadzorowanie i kontrola podległych pracowników.

[Dowód: akta kontroli str. 5÷39 i 475÷480]

Ewidencja budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzona jest ręcznie, w formie zapisów dokonywanych w 5 zeszytach (format A-4), zatytułowanych:

1. budynki komunalne,
2. budynki komunalne nie będące w zarządzie PGKiM,
3. lokale własnościowe,
4. budynki komunalne „Stare Miasto”,
5. budynki przejęte od huty szkła.

W powyższych ewidencjach zawarte są następujące informacje: dane adresowe budynków (lokalii), dane osobowe najemców lub właścicieli, typ mieszkania oraz jego powierzchnia mieszkalna i grzewcza, data sprzedaży lub wykupu lokalu.

W powyższych ewidencjach brak jest danych o budynkach będących własnością Gminy, a użytkowanych przez Urząd, tj. budynki w Sandomierzu przy ul.: Pl. Poniatowskiego 3, Opatowska 1 (część biurowa), Opatowska 3a, Opatowska 15 i Rynek 1 (Ratusz).

[Dowód: akta kontroli str. 481÷500]

Naczelnik WNK Albin Sękul w wyjaśnieniu dotyczącym braku w ewidencji danych dotyczących ww. budynków użytkowanych przez Urząd podał, że: *całość spraw związanych z ich administrowaniem prowadzi Wydział Organizacyjny Urzędu Miejskiego.*

[Dowód: akta kontroli str. 501]

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące powierzchni i liczby budynków i lokali, będących własnością Gminy (sporządzono wg danych Urzędu na dzień: 1 stycznia roku 2005 i 2006):



Lp.	Struktura własności zasobów	Rok	Ilość budynków (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (w m ²)	Ilość lokali mieszkalnych (w szt.)	Ilość lokali użytkowych (w szt.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Budynki komunalne	2005	87	26.431,27	17.046,12	9.385,77	371	99
		2006	87	26.431,89	17.046,12	9.385,77	371	99
2.	Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2005	37	23.733,35	22.954,09	779,35	578	14
		2006	37	22.150,25	21.370,90	779,35	540	14
Razem zasób Gminy (wiersz 1+2)		2005	124	50.165,24	40.000,21	10.165,12	949	113
		2006	124	48.582,14	38.417,02	10.165,12	911	113

Z powyższego zestawienia wynika, że w badanym okresie nie uległa zmianie ilość budynków będących własnością Gminy, natomiast zmniejszeniu uległa o 38 ilość lokali mieszkalnych, które zostały wyodrębnione i jednocześnie sprzedane dotychczasowym najemcom. Sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych następowała wraz z oddaniem nabywcom w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów znajdujących się pod lokalami mieszkalnymi, wnoszone są bezpośrednio do Urzędu przez właścicieli mieszkań. Rejestr tych opłat prowadzony jest przez WGGiR.

Wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych Urząd dokonywał w oparciu o uchwałę nr IV/36/2003 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Sandomierz, oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty, zmienionej uchwałą Rady Miasta nr VI/64/2003 z dnia 23 czerwca 2003 r. Rada Miasta nie przeznaczyła dotychczas do sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach komunalnych.

Gmina jest właścicielem 21 wyodrębnionych i dotychczas niesprzedanych lokali mieszkalnych, w tym:

- 15 lokali nieodpłatnie przejętych od Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego w Sandomierzu, w trybie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych (lokale wyodrębnione przed przekazaniem Gminie), na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 maja 1998 r., Repertorium A nr 3974/1998.

- 6 lokali wyodrębnionych aktem notarialnym z dnia 5 listopada 1999 r., Repertorium A nr 8340/1999, w budynku stanowiącym współwłasność Gminy i Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Gmina posiada jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 329,58 m² położony na gruntach Skarbu Państwa o powierzchni 0,0377 ha, oraz 5 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1560,48 m² na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 0,2874 ha. Wymienione nieruchomości ujęte zostały w spisie inwentaryzacyjnym nieruchomości, przekazanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 28 lutego 2006 r.

Dotychczas nie została sprzedana nieruchomość zabudowana budynkiem zabytkowym „Kamienica Oleśnickich” która została przeznaczona do sprzedaży uchwałą Rady Miasta nr XLV/332/2001 z dnia 15 listopada 2001. W dniu 30 września 2004 r. odbył się przetarg na sprzedaż tej nieruchomości, który zakończył się wynikiem negatywnym. W stosunku do tej nieruchomości z dniem 4 października 2004 r. zostało wszczęte przez Komisję Regulacyjną ds. Gmin Wyznaniowych Żydowskich postępowanie regulacyjne, co wstrzymało czynności związane ze sprzedażą. W dniu 1 marca 2006 r. postępowanie regulacyjne zakończyło się oddaleniem wniosku Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich, a nieruchomość została zaplanowana przez Urząd do sprzedaży w roku 2006.

[Dowód: akta kontroli str. 80÷81, 120÷ 130, 448 i 502÷533]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec, w wyjaśnieniu dotyczącym komunalizacji nieruchomości zabudowanych, znajdujących się na gruntach Skarbu Państwa oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wyjaśniła, co następuje:

1. *Nieruchomość położona przy ul. Rynek 18 oznaczona nr ewid. 1170/1 o pow. 0,0377 ha stanowiąca własność Skarbu Państwa, zabudowana budynkiem o pow. uż. 329,58 m², nie została dotychczas skomunalizowana z uwagi na występujące niezgodności wpisów w księdze wieczystej ze stanem wykazany w ewidencji gruntów. Urząd Miejski wystąpił w dniu 28.11 2005r. do Starosty Sandomierskiego o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Prawidłowy wpis w księdze wieczystej został dokonany w dniu 23.01.2006r.*

Nieruchomość ta została objęta spisem inwentaryzacyjnym nieruchomości przekazany w dniu 28.02.2006 r. Wojewodzie Świętokrzyskiemu.

2. *Nieuregulowany dotychczas stan prawny nieruchomości zabudowanych wynika z podanych niżej przyczyn:*

a/ nieruchomość przy ul. Opatowskiej 1 oznaczona nr ewid. 1128/5 i 1128/6 o pow. 0,0658 ha, zabudowana budynkiem o pow. użytk. 513,07 m², będącym

w administracji Urzędu Miejskiego od 1969 roku. - Urząd Miejski wystąpił w 2000 roku do Sądu o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa. Postanowieniem z dnia 16.06.2003r. wniosek Urzędu Miejskiego w sprawie zasiedzenia został oddalony. Oddalona została również apelacja od tego postanowienia.

b/ nieruchomość przy ul. Opatowskiej 11 (dawniej ul. Skopenki 9) oznaczona nr ewid. 1132 o pow. 0,0542 ha, zabudowana budynkiem o pow. użytk. 431,00 m², będącym w administracji Urzędu Miejskiego od 1971 r.

Właściciele ujawnieni w księgach wieczystych zgłaszali w latach 70-tych i na początku lat 90-tych ub. wieku pretensje do części tej nieruchomości. Z powyższych względów Urząd dotychczas nie mógł wystąpić do Sądu z wnioskiem o zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

c/ nieruchomość przy ul. Zamkowej 2 oznaczona nr ewid. 1075 o pow. 0,0171 ha, zabudowana budynkiem o pow. uż. 330,70 m², będącym w administracji Urzędu Miejskiego od 1971 r. W stosunku do części nieruchomości wpisane są w księgach wieczystych osoby fizyczne. Urząd Miejski przygotowuje obecnie dokumenty do wniosku o zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

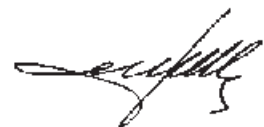
d/ nieruchomość przy ul. Struga 2 oznaczona nr ewid. 858/1 o pow. 0,0989 ha, zabudowana budynkiem o pow. użytk. 250,91 m², stanowiąca własność osób fizycznych (właściciele nie żyją). Objęty w administrację Urzędu Miejskiego w 1997 roku. Obecnie brak wymaganego okresu posiadania do wniesienia sprawy o zasiedzenie tej nieruchomości.

e/ nieruchomość przy ul. Portowej 13 oznaczona nr ewid. 1678 o pow. 0,0514 ha, zabudowana budynkiem parterowym drewnianym o pow. użytk. 34,80 m², przejęty w administrację przez PGKiM w 1964r. Stan prawny na rzecz Skarbu Państwa uregulowany w dawnych księgach hipotecznych. Przed wydaniem decyzji komunalizacyjnej wymagane jest wykonanie map synchronizacyjnych i założenie nowej księgi wieczystej na rzecz Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 556]

W zakresie braku sprzedaży nieruchomości lokalowych, Naczelnik WNK Zofia Malec wyjaśniła, że: Gmina Sandomierz nie sprzedała 21 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, ponieważ najemcy nie wyrazili chęci ich nabycia ze względu na trudną sytuację materialną. Najemcy tych lokali byli informowani o możliwości nabycia lokali na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 534]



Gmina jest właścicielem (100 % udziałów) przedsiębiorstwa komunalnego pn. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sandomierzu (zwane dalej PGKiM), które zostało utworzone 30 czerwca 1997 r. (Akt Notarialny – Repertorium A nr 2211/1997).

PGKiM od 1 stycznia 2004 r., na mocy kolejno zawartych 3 umów o zarządzanie nieruchomością, prowadzi w imieniu Gminy zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi położonymi w Sandomierzu. Aktualnie zarządzanie przez PGKiM ww. lokalami Gminy prowadzone jest w oparciu o umowę zawartą w dniu 10 października 2005 r., która obowiązuje do dnia 11 października 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 535-554]

2. KOMUNALIZACJA MIENIA

W poniższym zestawieniu zawarto dane, dotyczące stanu nieruchomości, które stały się własnością Gminy w wyniku komunalizacji mienia:

Wyszczególnienie	Wyniki komunalizacji*	Zmiany w stanie nieruchomości		Stan na 1.01.2006 r. (2 - 3 + 4)	Pozostałe do skomunalizowania
		Zbyte	Nabyte		
1	2	3	4	5	6
Powierzchnia (w ha)	402,2630	76,4269	22,3444	348,1805	31,9494
Liczba działek	1801	678	191	1314	191

* stan wynikający z ostatecznych decyzji wojewody

Urząd złożył łącznie 59 wniosków do Wojewody Świętokrzyskiego o wydanie decyzji komunalizacyjnych w trybie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., które dotyczyły 1806 działek o łącznej powierzchni 403,6505 ha.

Wojewoda wydał 729 prawomocnych decyzji, które dotyczyły 1801 działek o łącznej powierzchni 402,2630 ha.

W 2 przypadkach Wojewoda Świętokrzyski wydał decyzje odmowne, dotyczące komunalizacji 5 działek o łącznej powierzchni 1,3875 ha, a mianowicie:

- decyzję odmowną znak: GN.IV.7723-91-12/01 z dnia 5 listopada 2001 r., obejmującą 3 działki o powierzchni 0,6768 ha, dotyczącą dróg położonych na gruntach będących w dniu 1 stycznia 1999 r. w zarządzie Powiatu Sandomierskiego i stanowiącą z mocy prawa jego własność,

- decyzję odmowną znak: RR.IX.7723-91-1/02 z dnia 24 czerwca 2002 r., obejmującą 2 działki o powierzchni 0,7107 ha, będących w użytkowaniu wieczystym Gminy, a stanowiącą własność Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu do decyzji Wojewoda podał, że komunalizacji w trybie art. 5 ust.4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. może podlegać mienie państwowe związane

aktualnie z realizacją zadań własnych gminy, a działki objęte wnioskiem Gmina zamierzała dopiero w przyszłości wykorzystać do realizacji zadań własnych.

Wojewoda wskazał, że w stanie obecnym Gmina może się zwrócić do Starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej o dokonanie darowizny w oparciu o art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Do czasu kontroli Urząd nie zwrócił się do Starosty Sandomierskiego o dokonanie darowizny przedmiotowych działek.

[Dowód: akta kontroli str. 117 i 394-403]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec wyjaśniła, że: Gmina Sandomierz dotychczas nie wystąpiła z wnioskiem do Starosty Sandomierskiego o przekazanie tej nieruchomości w drodze darowizny w oparciu o art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Część nieruchomości objętej decyzją – działka nr 900/2, przeznaczona jest pod projektowaną drogę krajową, natomiast działka nr 900/1 przeznaczona jest pod budownictwo jednorodzinne. Wymienione cele nie należą do zadań własnych gminy określonych w ustawie o samorządzie gminnym, w związku z czym działki nr 900/1 i 900/2 nie mogły być przedmiotem darowizny w trybie art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 404]

Według art. 17a ust. 1 i 2 (dodanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw – (Dz. U. z 2004 r. nr 141, poz. 1492 ze zm.), gminy zostały zobowiązane do przekazania wojewodom spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości, które stały się własnością gmin z mocy prawa, na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., w terminie do dnia 31 grudnia 2005 r.

Urząd sporządził spis inwentaryzacyjny nieruchomości o którym mowa w ww. przepisie, wg stanu na dzień 30 grudnia 2005 r., gdzie wykazał nieruchomości gruntowe o powierzchni 31,9494 ha (191 działek), w tym grunty: zajęte pod drogami gminnymi i drogami wewnętrznymi o pow. 21,5692 ha (153 działki), pod placami i parkingami w osiedlach o pow. 0,3163 ha (9 działek), pod skarpami i zielenią o pow. 9,7388 ha (22 działki) oraz pod budynkami mieszkalnymi o pow. 0,3251 ha (7 działek). Na końcu ww. spisu inwentaryzacyjnego zamieszczono datę – 30 grudnia 2005 r. bez adnotacji, czego ta data dotyczy (terminu sporządzenia spisu, czy stanu na jaki dzień spisu dokonano).

Powyższy spis nieruchomości został wysłany Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 28 lutego 2006 r., za pismem znak: G.7228-1/2006 z dnia 27 lutego 2006 r., tj. z opóźnieniem 2 miesiące od terminu określonego w ww. ustawie.

Wcześniej Wojewoda Świętokrzyski pismem znak: SP.IV.7722-3/06 z dnia 31 stycznia 2006 r., skierowanym do prezydentów miast, burmistrzów miast i gmin



oraz wójtów gmin, zobowiązał organy wykonawcze j.s.t. do przekazania omawianych spisów inwentaryzacyjnych w nieprzekraczającym terminie do dnia 28 lutego 2006 r.

Do dnia 28 marca 2006 r. (data badania dokumentów), od Wojewody Świętokrzyskiego nie wpłynęły jeszcze do Urzędu żadne decyzje w sprawie stwierdzenia nabycia przez Gminę nieruchomości z mocy prawa, w stosunku do nieruchomości objętych analizowanym spisem inwentaryzacyjnym.

W 2004 r. Urząd złożył 12 wniosków o komunalizację 19 działek o łącznej powierzchni 1,7484 ha. Wojewoda Świętokrzyski wydał 14 decyzji na podstawie których Gmina nabyła 19 działek o łącznej powierzchni 1,7484 ha, w tym 7 decyzji dotyczyło komunalizacji dróg – 10 działek o powierzchni 0,3956 ha.

W 2005 r. Urząd złożył 4 wnioski o komunalizację 4 działek o powierzchni 0,2049 ha. Wojewoda wydał 4 decyzje na podstawie których Gmina nabyła te działki (decyzje nie dotyczyły komunalizacji dróg).

[Dowód: akta kontroli str. 118-131 i 1054]

Naczelnik WGGiR Zofia Małec, w wyjaśnieniu dotyczącym opóźnienia w przekazaniu wojewodzie ww. spisów inwentaryzacyjnych podała, że: *opóźnienie w przesłaniu spisu uzasadniam nieobecnością w pracy z powodu pobytu w szpitalu pracownika zajmującego się sprawami komunalizacji, oraz dużą ilością zadań wykonywanych przez wydział na przełomie roku 2005/2006.*

Spis inwentaryzacyjny nieruchomości przekazany Wojewodzie w dniu 28.02.2006 r. został faktycznie sporządzony w okresie od 01.12.2005 r. do 30.12.2005 r. i w tym okresie został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. 132 i 1068]

Urząd nie posiada informacji, czy po 1 stycznia 2006 r. Wojewoda Świętokrzyski wszczął z urzędu postępowania w sprawach potwierdzenia nabycia przez Gminę Sandomierz własności nieruchomości, w stosunku do nieruchomości nieobjętych spisami inwentaryzacyjnymi.

[Dowód: akta kontroli str. 212]

W poniższym zestawieniu zawarto dane dotyczące nieruchomości zajętych pod drogi gminne, które z mocy prawa stały się własnością Gminy:



Wyszczególnienie	Stan prawny nieruchomości uregulowany:				Razem (2+4)	Stan prawny nieuregulowany*
	w trybie art. 73 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 października 1998r.		w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r.			w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r.
	przed 1.01.2005r	po 1.01.2005r	przed 1.01.2005r.	po 1.01.2005r.		
1	2	3	4	5	6	7
Powierzchnia (ha)	21,1266	-	38,4717	-	59,5983	21,5692
Liczba działek	82	-	229	-	311	153

* dotyczy powierzchni dróg wykazanych w spisie inwentaryzacyjnym, sporządzonym na dzień 30.12.2005 r.

Urząd złożył łącznie 21 wniosków o komunalizację dróg, które dotyczyły 325 działek o łącznej powierzchni 60,5332 ha.

W trybie ustawy z dnia 13 października 1998 r. Urząd złożył:

- wniosek z dnia 2 września 2002 r., który dotyczył 82 działek o łącznej powierzchni 21,1226 ha. Wojewoda wydał 63 decyzje stwierdzające nabycie przez Gminę Sandomierz własności wszystkich (82) działek objętych tym wnioskiem.
- wniosek z dnia 26 marca 2004 r., który dotyczył 11 działek o łącznej powierzchni 0,2581 ha. Wniosek ten nie został rozpatrzony pozytywnie. Wojewoda poinformował Urząd pismem z dnia 6 lipca 2004 r., że nabycie z mocy prawa własności uzależnione jest od spełnienia w dniu 31 grudnia 1998 r. warunku zajęcia nieruchomości pod drogę zaliczoną do kategorii dróg publicznych stosowną uchwałą Rady przed 31 grudnia 1998 r. Uchwała taka nie została podjęta przez ówczesną Wojewódzką Radę Narodową w Tarnobrzegu, a Wojewoda Tarnobrzeski nie wydał też stosownego zarządzenia w tej sprawie do 31 grudnia 1998 r. Z dniem 1 stycznia 1999 r. kompetencje te przeszły do rad gmin, które dopiero po tym terminie mogły podjąć stosowną uchwałę.

Rada Miasta Sandomierza w dniu 13 grudnia 2001 r. podjęła uchwałę nr XLVI/344/2001 w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych, która jednak wg wymogów Wojewody nie mogła być podstawą do uwłaszczenia w ww. trybie.

W trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Urząd złożył 19 wniosków do Wojewody Świętokrzyskiego, które dotyczyły 232 działek o łącznej powierzchni 39,1485 ha. Wojewoda wydał 35 ostatecznych decyzji dla 229 działek o łącznej powierzchni 38,4717 ha. Wojewoda odmówił wydania decyzji dla 3 działek o powierzchni 0,6768 ha, dotyczących dróg publicznych położonych na gruntach będących w zarządzie jednostki organizacyjnej powiatu.

Z wyjaśnienia Naczelnika WGGiR Zofii Malec wynika, że komunalizacja gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, wykazanych w powyższej tabeli, o powierzchni 21,5692 (153 działki), zajętych pod drogi publiczne nie może nastąpić



w trybie art. 73 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r., z uwagi na niespełnienie warunku zaliczenia ich do kategorii dróg gminnych stosowną uchwałą, która powinna być podjęta przed 31 grudnia 1998 r. Komunalizacja tych dróg będzie możliwa w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., po uregulowaniu własności gruntów pod tymi drogami na rzecz Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 115÷116, 137, 302÷304 i 394÷399]

3. INWENTARYZACJA NIERUCHOMOŚCI

Burmistrz Miasta Sandomierz zarządzeniem nr P.0152/76/2005 z dnia 23 listopada 2005r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji, powołał 9 osobową Komisję inwentaryzacyjną, której zadaniem było przeprowadzenie inwentaryzacji składników majątku trwałego Gminy Sandomierz, wg stanu na dzień 31 grudnia 2005 r., metodą spisu z natury.

Zarządzeniem nr P.0152/77/2005 z dnia 28 listopada 2005 r. Burmistrz Miasta Sandomierza, powołał zespoły spisowe do przeprowadzenia ww. inwentaryzacji.

Poprzednio Burmistrz powołał Komisję inwentaryzacyjną zarządzeniem nr P.0152/110/2003 r., która dokonała spisu z natury majątku Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2003 r., tj. 2 lata przed ostatnią inwentaryzacją, co spełnia wymóg w zakresie terminowości jej przeprowadzania określony w art. 26 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 pkt 3 ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.).

[Dowód: akta kontroli str. 165÷168]

W poniższym zestawieniu przedstawiono dane dotyczące ostatniej inwentaryzacji nieruchomości gruntowych:

Wyszczególnienie	Wyniki ostatniej inwentaryzacji – na dzień 31.12.2005 r.	Zmiany w stanie nieruchomości		Stan na 1.01.2006 r.
		Zbyte	Nabyte	
1	2	3	4	5
Powierzchnia (w ha)	348,1805	0	0	348,1805
Liczba działek	1314	0	0	1314

[Dowód: akta kontroli str. 175]

W badanym okresie nie były likwidowane samorządowe jednostki organizacyjne Gminy (zarówno osób prawnych jak i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej).

Na koncie księgowym 015 (*Mienie zlikwidowanych jednostek*), saldo *Wn* – wykazano zapis „zero” na dzień: 1 stycznia 2005 i 31 grudnia 2005 r., oraz na 31 marca 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 176÷178]



Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o rachunkowości – *przeprowadzenie i wyniki inwentaryzacji należy odpowiednio udokumentować i powiązać z zapisami ksiąg rachunkowych.*

W rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych (Dz. U. z dnia 28 grudnia 2001 r. nr 153, poz. 1752 ze zm.) – w załączniku nr 2 określono, że: *Ewidencja szczegółowa prowadzona do konta 011 powinna umożliwiać:*

1. *ustalenie wartości początkowej poszczególnych obiektów środków trwałych,*
2. *ustalenie osób lub komórek organizacyjnych, którym powierzono środki trwałe,*
3. *należyte obliczenie umorzenia i amortyzacji.*

W toku czynności kontrolnych (badania dokumentów księgowych dokonano w dniu 5 kwietnia 2006 r.) ustalono, że Urząd nie prowadzi szczegółowej - analitycznej ewidencji środków trwałych (gruntów). W ewidencji księgowej, grunty ujmowane są na koncie syntetycznym 011 (Środki trwałe), gdzie wykazywana jest ogólna wartość gruntów, bez możliwości powiązania danych z ewidencją szczegółową (analityczną), która w systemie księgowym Urzędu nie jest prowadzona.

Ewidencja analityczna o której wyżej mowa nie została zaprowadzona również pomimo, że Burmistrz Sandomierza w § 4 zarządzenia nr 34/2006 z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie zmian w zarządzeniu nr 10/2002 Burmistrza Miasta Sandomierza z dnia 15 listopada 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakładowego planu kont dla budżetu miasta i jednostki budżetowej określił, że: *- ewidencję środków trwałych o wartości powyżej 3.500,00 zł prowadzi się ilościowo – wartościowo w księdze inwentarzowej z podziałem na miejsce użytkowania, wyszczególnieniem osób odpowiedzialnych oraz wg grup rodzajowych klasyfikacji środków trwałych.*

W związku z powyższym kontrolujący nie miał możliwości zbadania bieżącego aktualizowania danych zawartych w ewidencji szczegółowej środków trwałych (gruntów) oraz powiązania wyników inwentaryzacji z zapisami na kontach analitycznych.

Na podstawie ewidencji syntetycznej (konto 011) ustalono, że wartość gruntów na dzień badania dokumentów stanowiła kwotę 81.778.141,00 zł, w stosunku do której nie prowadzono ewidencji szczegółowej (analitycznej).

Na podstawie protokołu rozliczeń wyników inwentaryzacji i dochodzeń w sprawie różnic inwentaryzacyjnych ustalono, że w wyniku inwentaryzacji przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2005 r., Komisja inwentaryzacyjna nie stwierdziła niedoborów oraz superat. W protokole z rozliczenia końcowego



inwentaryzacji wykazano m.in. wartość gruntów na kwotę 81.778.141,00 zł, która była zgodna z ewidencją syntetyczną (konto 011).

[Dowód: akta kontroli str. 179+184]

Burmistrz Sandomierza Jerzy Borowski w wyjaśnieniu dotyczącym nieprowadzenia analitycznej ewidencji księgowej gruntów podał, co następuje:

- *brak ewidencji analitycznej gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Sandomierz o łącznej wartości 81.778.141,00 zł w Urzędzie Miasta Sandomierza spowodowany był brakiem odpowiedniego programu komputerowego i odpowiedniej, wykształconej kadry pracowniczej. W chwili obecnej przeprowadzona została reorganizacja Wydziału Finansowego i wdrażany jest nowy program komputerowy do ewidencji analitycznej gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Sandomierz. Wydział Finansowy corocznie uzgadnia z Wydziałem Gospodarki Gruntami i Rolnictwa zmiany wartościowe gruntów gminnych wg stanu na 31 grudnia każdego roku. Na koncie 011 widnieje syntetyczna wartość gruntów gminnych, zgodna z ewidencją Wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa.*

[Dowód: akta kontroli str. 194]

Skarbnik Miasta Edward Walas, który zgodnie ze szczegółowym zakresem obowiązków (podpisanym w dniu 2 kwietnia 2003 r.), jest odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości jednostki wyjaśnił, że: *brak ewidencji analitycznej gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Sandomierz o łącznej wartości 81.778.141,00 zł, w Urzędzie Miasta Sandomierza zastałem po poprzednim Skarbniku Miasta i do czasu kontroli nie zorientowałem się, że taka ewidencja nie była prowadzona.*

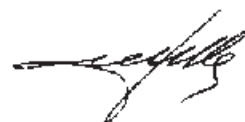
[Dowód: akta kontroli str. 195+198]

W dniu 20 kwietnia 2006 r. Burmistrz Sandomierza Jerzy Borowski poinformował pisemnie kontrolera o zaprowadzeniu ewidencji analitycznej gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Sandomierz, dołączając wydruk zestawienia środków trwałych (gruntów) oraz przykładowe wydruki – karty środków trwałych.

[Dowód: akta kontroli str. 40+69]

W toku czynności kontrolnych ustalono, że w dniu 21 marca 2006 r. Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa, za pisemnym potwierdzeniem przekazał do Referatu Budżetowo – Księgowego Urzędu kopie następujących aktów notarialnych:

1. z dnia 1 lutego 2006 r., nr Rep. 963/2006, dotyczący nabycia na rzecz Gminy Sandomierz działki o nr ewidencyjnym 65/6, powierzchni 0,0235 ha, położonej w Sandomierzu, obręb Poscaleniowy (cena zakupu 7.530 zł);



2. z dnia 8 marca 2006 r., nr Rep. 2004/2006, dotyczący sprzedaży przez Gminę Sandomierz działek o nr ewidencyjnych: 1162/2 i 1163/2 o łącznej powierzchni 138 m², położonych w Sandomierzu przy ul. Długosza, obręb Lewobrzeżny (cena sprzedaży 184.220,00 zł).

Łącznie wartość gruntów nabytych i sprzedanych stanowiła kwotę 191.530,00 zł.

Na podstawie ewidencji księgowej Urzędu (konto 011 - środki trwałe - grunty) stwierdzono, że do dnia 5 kwietnia 2006 r. (data badania dokumentów), nie zostały wprowadzone do ww. ewidencji zmiany w zakresie powierzchni i wartości gruntów w łącznej kwocie 191.530,00 zł, wynikające z przytoczonych wyżej aktów notarialnych. Powyższe jest niezgodne z wymogiem określonym w art. 24 ust. 1÷3 ustawy o rachunkowości, który stanowi, że: *księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalne i bieżąco. Księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeżeli dokonane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty. Księgi rachunkowe uznaje się za prowadzone bezbłędnie, jeżeli wprowadzono do nich kompletne i poprawne wszystkie zakwalifikowane do zaksięgowania w danym miesiącu dowody księgowe, zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłędność działania stosowanych procedur obliczeniowych.*

[Dowód: akta kontroli str. 179+180 i 185+191]

Osobą odpowiedzialną za księgowanie dowodów sprzedaży i zakupu nieruchomości, oraz która pokwitowała otrzymanie w dniu 21 marca 2006 r. ww. aktów notarialnych, jest p.o. Kierownika Referatu Budżetowo – Księgowego Monika Nietrzeba, która wyjaśniła, co następuje:

- sprzedaż nieruchomości z dnia 06.03.2006 r. oraz zakup nieruchomości z dnia 02.02.2006 r. na łączną kwotę 191.530,00 zł, nie zostały zaksięgowane na kontach 011, 130 w dzienniku jednostki z uwagi na przejściowy nawał pracy związany z zamknięciem roku 2005. Obecnie w dzienniku Urzędu księgowany jest styczeń 2006 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 192]

Skarbnik Miasta Edward Walas w wyjaśnieniu dotyczącym opóźnień w księgowaniu podał, że: *w chwili obecnej księgowanie w dzienniku jednostki dotyczy miesiąca stycznia b.r. Dziennik jednostki nie jest księgowany na bieżąco, ponieważ Pani Monika Nietrzeba jest odpowiedzialna również za: inwentaryzację, bilans gminy, reorganizację wydziału finansowego (powierzono jej stanowisko p.o. kierownika referatu budżetowo-księgowego i zorganizowanie pracy referatu – budżetowo-księgowego. Terminowość ww. zadań nie pozwala obecnie na bieżące księgowanie dziennika jednostki.*

[Dowód: akta kontroli str. 193]



4. WARTOŚĆ KSIĘGOWA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie zapisów ewidencji księgowej środków trwałych (konto 011), ustalono wartość księgową nieruchomości Gminy Sandomierz, która przedstawiała się następująco:

- ▶ wg stanu na dzień 1 stycznia 2005 r. – 25.039.300,00 zł,
- ▶ wg stanu na dzień 1 stycznia 2006 r. – 81.778.141,00 zł.

Z powyższych danych wynika, że w analizowanym okresie wartość księgową nieruchomości Gminy wzrosła prawie dwukrotnie, tj. o 57.029.216,42 zł.

Wzrost spowodowany był przeszacowaniem wartości nieruchomości gruntowych, którego dokonano w dniach 28-30 grudnia 2005 r.

Ewidencja wartościowa Gruntów Gminy Sandomierz prowadzona jest wyłącznie przez Urząd, jednostki organizacyjne Gminy nie ewidencjonują nieruchomości gruntowych.

[Dowód: akta kontroli str. 199÷210]

5. INFORMACJE O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO

Zgodnie z art. 120 ustawy o finansach publicznych zarząd jednostki samorządu terytorialnego opracowuje informacje o stanie mienia komunalnego, które powinny zawierać:

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

Badaniem kontrolnym objęto informacje o stanie mienia komunalnego opracowane przez Urząd w 2004 i 2005 roku.

Powyższe informacje zostały sporządzone przez Naczelnika WGGiR Zofię Malec, która wg złożonego oświadczenia, wykazała w nich dane wg prowadzonej przez WGGiR ewidencji nieruchomości gminnych. Dane dotyczące przysługujących gminie praw własności wykazała na podstawie prowadzonych rejestrów, natomiast dane dotyczące uzyskiwanych dochodów na podstawie ewidencji księgowej.

[Dowód: akta kontroli str. 211]



Informacja o stanie mienia komunalnego opracowana w 2005 r. (wg takiego samego schematu jak w roku poprzednim) zawierała część opisową oraz część tabelaryczną.

W części opisowej informacji wyszczególniono następujące dane:

- powierzchnię gruntów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, których właścicielem jest Gmina Sandomierz (224,1500 ha), łączną powierzchnię terenów zabudowanych w osiedlach mieszkaniowych, dróg i placów (148,1400 ha), łączną powierzchnię terenów oddanych w użytkowanie wieczyste pod budownictwo spółdzielcze, jednorodzinne i działalność usługową (71,3700 ha) oraz łączną powierzchnię terenów w użytkowaniu jednostek komunalnych i wydzierzawionych pod działalność usługową (4,6400 ha);
- powierzchnię gruntów niezabudowanych, których właścicielem jest Gmina Sandomierz (141,0100 ha), w tym łączną powierzchnię gruntów rolnych, terenów zieleni, skarp i parków (107,7600 ha), oraz powierzchnie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste pod ogrody działkowe (23,3600 ha) i powierzchnie gruntów oddanych w użytkowanie pod ogrody działkowe (9,8900 ha);
- dotyczące zmian w stanie mienia komunalnego jakie nastąpiły od daty złożenia poprzedniej informacji, a mianowicie: w wyniku sprzedaży gruntów ich powierzchnia zmniejszyła się o 2,0400 ha, jednocześnie powierzchnia gruntów komunalnych zwiększyła się o 0,5000 ha, w tym poprzez: komunalizację 0,2000 ha, w wyniku nabycia w drodze darowizny 0,1500 ha, na skutek przejęcia gruntów pod drogi w związku z podziałami nieruchomości 0,1500 ha. Ogólnie obszar gruntów zmniejszył się o 1,5400 ha i wynosił 365,1600 ha.
- dotyczące ilości posiadanych 36 329 udziałów w spółkach na kwotę 18.164.500 zł oraz 9 481 akcji na kwotę 948.100 zł;
- dotyczące przewidywanych do uzyskania w roku budżetowym dochodów z majątku gminy, a mianowicie: ze sprzedaży mienia 1.250.000 zł, opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów 160.000 zł, opłat z tytułu dzierżawy gruntów 280.000 zł i opłat adiacenckich 30.000 zł.

W części tabelarycznej informacji wyszczególniono dane dotyczące uzyskanych dochodów z mienia w roku budżetowym 2005 i planowanych dochodów z tego mienia w 2006 r., z wyszczególnieniem rozdziałów i paragrafów klasyfikacji budżetowej.

W analizowanej informacji o stanie mienia komunalnego nie wyszczególniono danych dotyczących powierzchni gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, pozostałych do skomunalizowania, które jak wykazano w pkt. 2 protokołu kontroli zajmowały powierzchnię 31,9494 ha oraz danych o powierzchni gruntów oddanych



w trwały zarząd, które jak wykazano w pkt. 1 protokołu kontroli na dzień 1 stycznia 2005 r. zajmowały powierzchnię 6,0167 ha, a na dzień 1 stycznia 2006 r. 8,6295 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 213÷218]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec wyjaśniła, że: *w informacji o stanie mienia komunalnego nie wyszczególniłam powierzchni gruntów oddanych w trwały zarząd w wyniku przeoczenia i nie wyszczególniłam gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy, ponieważ moim zdaniem nie stanowią one praw majątkowych wymienionych w art. 120 ustawy o finansach publicznych.*

[Dowód: akta kontroli str. 1068]

Według art. 121 ust. 1, pkt 1÷2 ustawy o finansach publicznych, informacje o których wyżej mowa, Urząd powinien przedstawić: regionalnej izbie obrachunkowej – celem zaopiniowania i organowi stanowiącemu – najpóźniej do dnia 15 listopada roku poprzedzającego rok budżetowy.

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach w uchwałach nr: 10/2004 z dnia 3 grudnia 2004 r. i 119/2005 z dnia 15 grudnia 2005 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożone przez Urząd informacje o stanie mienia komunalnego sporządzone w 2004 i 2005 roku.

W uzasadnieniach do ww. uchwał, RIO w Kielcach stwierdziła, że: informacje wpłynęły w dniu 15 listopada (odpowiednio 2004 i 2005 roku) i były opracowane przez właściwe organy. Informacje zawierały również dane dotyczące dokonanych w nim zmian w stosunku do stanów wynikających z poprzednich informacji. W uzasadnieniu do ww. uchwały RIO nr 119/2005 podano, że: *przedłożony projekt budżetu Miasta Sandomierza na 2006 r. wraz z informacją o stanie mienia komunalnego i objaśnieniami spełnia wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa (...).* RIO nie kwestionowała, że w informacjach o stanie mienia komunalnego nie wykazano powierzchni gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym i oddanych w trwały zarząd.

W dniu 15 listopada danego roku, informacje zostały przekazane również Przewodniczącemu Rady Miasta Sandomierza.

[Dowód: akta kontroli str. 219÷228]

Zgodnie z art. 8 ust. 3 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 5 lit. c ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. nr 112, poz. 1198 ze zm.), dane o majątku gminy podlegają (od 1 stycznia 2004 r.) udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP).

Na stronie internetowej *Urząd Miejski w Sandomierzu - BIP* zamieszczone zostały dane o majątku Gminy Sandomierz za 2004 i 2005 rok, tj. informacje o stanie



nieruchomości gminnych, informacje o udziałach w spółkach, załączniki nr 1 (mienie komunalne) do sprawozdań SG-01 Statystyka gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 133-136]

6. ANALIZA DANYCH DOTYCZĄCYCH EWIDENCJONOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji uzyskanych w trybie art. 29 pkt 2, litera f ustawy o NIK od Starosty Sandomierskiego (zestawień zbiorczych), sporządzono poniższe zestawienie powierzchni nieruchomości gruntowych wg grup i podgrup rejestrowych, należących do Gminy Sandomierz:

Nr grupy rej.	Nr podgrupy rejestrowej	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia ogólna (w ha) wg stanu na dzień 1 stycznia	
			2005 r.	2006 r.
1	2	3	4	5
4.	4.1	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	30	129
	4.2	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym oraz grunty, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej	17	17
	4.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy rejestrowej, niezaliczone do podgrup 4.1 i 4.2	249	179
	Razem: 4.1 - 4.3	Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	296	325
5.	5.1	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	10	9
	5.2	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym gminnych osób prawnych	6	2
	5.3	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	42	23
	5.4	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	35	39
	Razem: 5.1 - 5.4	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	93	73
Razem grupy rejestrowe 4 i 5:			389	398

Z powyższego zestawienia wynika, że wg ewidencji Starostwa Powiatowego w analizowanym okresie nastąpił znaczny wzrost powierzchni gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z 30 ha do 129 ha, tj. o 99 ha (430 %).

Na niezmienionym poziomie była powierzchnia gruntów zaliczonych do podgrupy 4.2, natomiast zmniejszeniu uległy grunty zaliczone do podgrupy 4.3 o 70 ha (28 %).

[Dowód: akta kontroli str. 138-146 i 174]

Na podstawie informacji (wykazu działek) uzyskanej od Starosty Sandomierskiego w ww. trybie , sporządzono poniższe zestawienie dotyczące, powierzchni nieruchomości i liczby działek będących własnością Gminy Sandomierz:

Lp.	Wyszczególnienie		Stan na dzień 12 kwietnia 2006 r.
1	2	3	4
1.	Grunty gminne ogółem, w tym:	powierzchnia	399,6568
		liczba działek	1655
2.	Grunty zaliczone do zasobu gminnego ¹	powierzchnia	323,1994
		liczba działek	1172
3.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	powierzchnia	74,4107
		liczba działek	478
4.	Grunty o nieuregulowanym stanie prawnym ²	powierzchnia	0,6018
		liczba działek	3

1/ grunty wykazane w podgrupie 4.1, 4.2 (ale tylko grunty oddane w trwały zarząd tj. – 8,6295 ha) i 4.3

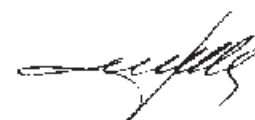
2/ grunty z podgrupy 4.2, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Dane w tym wierszu przyjęto na podstawie wypisów z rejestru gruntów wszystkich działek (podgrupa 4.2).

Starosta Sandomierski przekazał kontrolującemu wykaz działek z terenu Gminy Sandomierz wg stanu na dzień 23 marca 2006 r. Starosta nie był w stanie podać informacji w powyższym zakresie według stanu na dzień 1 stycznia 2005 i 2006 r. (program komputerowy nie umożliwiał na prezentowanie danych z datą wsteczną).

Otrzymany wykaz działek nie spełniał wymogów, które zostały określone przez kontrolera w piśmie z dnia 16 marca 2006 r. W dniu 12 kwietnia 2006 r. kontroler wnioskował w Starostwie Powiatowym w Sandomierzu o sporządzenie wykazu działek zgodnie podanymi wymogami. Starostwo Powiatowe w dniu 21 kwietnia 2006 r. dostarczyło kontrolerowi wykaz działek stanowiących mienie komunalne Gminy Sandomierz, w rozbiciu na grupy i podgrupy rejestrowe oraz wypisy z rejestru gruntów dotyczące podgrupy rejestrowej 4.2 – wg stanu na dzień 12 kwietnia 2006 r. Na podstawie tych danych sporządzone zostało powyższe zestawienie dotyczące powierzchni gruntów i liczby działek.

[Dowód: akta kontroli str. 163 i 305-382]



Ponadto Starosta w piśmie znak: GN.I.7430-273/2006 z dnia 23 marca 2006 r. podał, że : w odniesieniu do podziału podgrupy rejestrowej 4.2 na dwie grupy działek, tj.: - grunty oddane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, - grunty, których właściciele nie są znani, a znajdują się we władaniu gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, na zasadach samoistnego posiadania, zasięgnięto opinii autora programu, który stwierdził, że nie ma możliwości takiego rozdziału działek.

Jednocześnie Starosta w ww. piśmie wyjaśnił, że: wykazana powierzchnia w podgrupie 4.2 wynika z danych zawartych w operacie ewidencji gruntów, które są aktualizowane zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne na wniosek właściciela. Stosownie do § 44 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków zmiany wprowadzane są na bieżąco, na podstawie dostarczonych przez strony dokumentów.

Przyczyną rozbieżności może być błędne przypisanie statusu, wynikające z braku informacji od właściwego podmiotu, o tym czy dany podmiot posiada osobowość prawną, czy nie. Dlatego też przypisanie prawidłowego statusu jest bardzo trudne.

[Dowód: akta kontroli str. 142 i 147+162]

W poniższej tabeli dokonano porównania powierzchni gruntów Gminy Sandomierz, według danych otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Sandomierzu:

(ha)

L.p.	Nr grupy/podgrupy rejestrowej	Wg wykazu działek na dzień 12.04.2006 r.	Wg zbiorczego zestawienia na dzień 1.01.2006 r.	Różnica (3 - 4)
1	2	3	4	5
1	4.1	133,4406	129,0000	4,4406
2	4.2	10,6762	17,0000	- 6,3238
3	4.3	181,1293	179,0000	2,1293
4	Razem grupa 4	325,2461	325,0000	0,2461
5	5.1	9,3838	9,0000	0,3838
6	5.2	2,4184	2,0000	0,4184
7	5.3	23,9024	23,0000	0,9024
8	5.4	38,7061	39,0000	- 0,2939
9	Razem grupa 5	74,4107	73,0000	1,4107
10	Ogółem grupy (4+5)	399,6568	398,0000	1,6568

Z rejestru obrotu nieruchomościami (sprzedaży i nabycia gruntów) prowadzonego przez Urząd wynika, że Gmina w okresie od 1 stycznia do 12 kwietnia 2006 r. sprzedała nieruchomości gruntowe o powierzchni 0,0138 ha, a nabyła grunty o powierzchni 0,0235 (różnica wyniosła + 0,0097 ha i dotyczy zasobu nieruchomości zaliczonych do podgrupy 4.1). W ww. okresie czasie Gmina nie oddawała nieruchomości w użytkowanie wieczyste, sama nie stała się użytkownikiem gruntów w tej formie.

Z powyższego wynika, że w analizowanym okresie powierzchnia gruntów wykazana przez Starostę Sandomierskiego w podgrupie rejestrowej 4.1, w zbiorczym zestawieniu i wykazie działek powinna się różnić o 0,0097 ha, a nie o 4,4406 ha jak wykazano w powyższym zestawieniu.

[Dowód: akta kontroli str. 169+173 i 383]

W poniższym zestawieniu dokonano porównania powierzchni nieruchomości Gminy Sandomierz, wg danych Urzędu i Starostwa Powiatowego na dzień 1 stycznia 2006 r., w poszczególnych grupach i podgrupach rejestrowych:

Nr grupy rej.	Nr podgrupy rejestrowej	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia ogólna (w ha) wg stanu na dzień 1 stycznia 2006 r.		Różnica (5-4)
			Wg UM	Wg SP	
1	2	3	4	5	6
4.	4.1	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	266,9070	129,0000	- 137,9070
	4.2	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym oraz grunty, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej	8,6295	17,0000	8,3705
	4.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy rejestrowej, niezaliczone do podgrup 4.1 i 4.2	31,9494	179,0000	147,0506
	Razem: 4.1 - 4.3	Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	307,4859	325,0000	17,5141
5	5.1	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	7,5590	9,0000	1,4410
	5.2	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym gminnych osób prawnych	6,0695	2,0000	- 4,0695
	5.3	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	23,8944	23,0000	- 0,8944

5.4	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	35,1211	39,0000	3,8789
Razem: 5.1 - 5.4	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	72,6440	73,0000	0,3560
Razem grupy rejestrowe 4 i 5:		380,1299	398,0000	17,8701

Z powyższej tabeli wynika, że we wszystkich grupach i podgrupach rejestrowych wystąpiły różnice w powierzchni gruntów będących w ewidencji Urzędu i Starostwa Powiatowego.

Największe różnice wystąpiły w podgrupie 4.3, gdzie w ewidencji Urzędu wykazanych było o 147,0506 ha gruntów mniej niż to wynikało z ewidencji Starostwa, tj. o 560 %. Odwrotna sytuacja wystąpiła w podgrupie 4.1, gdzie w ewidencji Urzędu było wykazanych o 137,9070 ha gruntów więcej niż w Starostwie, tj. o 207 %.

Również znaczne różnice wystąpiły w podgrupie 4.2, gdzie w ewidencji Urzędu znajdowało się o 8,3705 ha gruntów mniej, tj. o 197 %.

W poniższym zestawieniu dokonano porównania powierzchni nieruchomości gminnych na dzień 12 kwietnia 2006 r., wynikających z wykazu działek otrzymanego ze Starostwa Powiatowego i danych Urzędu Miasta:

(hektary)

Lp.	Wyszczególnienie		Stan na dzień 12 kwietnia 2006 r.		Różnica (5-4)
			Wg UM	Wg SP	
1	2	3	4	5	6
1.	Grunty gminne ogółem, w tym:	powierzchnia	380,1396	399,6568	19,5172
		liczba działek	1507	1655	148
2.	Grunty zaliczone do zasobu gminnego ¹	powierzchnia	275,5462	323,1994	47,6532
		liczba działek	860	1173	313
3.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	powierzchnia	72,6440	74,4107	1,7667
		liczba działek	456	478	22
4.	Grunty o nieuregulowanym stanie prawnym ²	powierzchnia	31,9494	0,6018 [*]	- 31,3476
		liczba działek	191	3	- 188

* dane wg wypisów z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego.

1/ grunty wykazane w podgrupie 4.1, 4.2 (ale tylko grunty oddane w trwałą zarząd) i 4.3

2/ grunty z podgrupy 4.2, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Z powyższych danych wynika, że na dzień 12 kwietnia 2006 r. różnica w powierzchni gruntów gminnych ogółem uległa dalszemu zwiększeniu o 1,6471 ha ($19,5172 - 17,8701 = 1,6471$), pomimo tego (jak wykazano wyżej), że w okresie od 1 stycznia do 12 kwietnia 2006 r. Gmina powiększyła zasób nieruchomości tylko o 0,0097 ha.

Na dzień 1 stycznia 2006 r. w ewidencji Starostwa wykazane było ogółem o 0,3560 ha więcej gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste niż to wynikało z ewidencji Urzędu, natomiast na dzień 12 kwietnia 2006 r. powierzchnia tych gruntów w wykazie działek starostwa wzrosła do 1,7667 ha (wzrost o 1,4107 ha). Z ustaleń kontroli wynika, że w tym okresie Gmina nie oddawała żadnych gruntów w użytkowanie wieczyste.

Gmina posiada grunty o nieuregulowanym stanie prawnym o powierzchni 31,9494 ha (191 działek), natomiast z wypisów z rejestru gruntów, dostarczonych przez Starostwo Powiatowe wynika, że w ewidencji Starostwa widnieją tylko 3 działki o powierzchni 0,6018 ha, których stan prawny jest nieuregulowany przez Gminę.

[Dowód: akta kontroli str. 384-386]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec, w wyjaśnieniu dotyczącym ww. różnic w powierzchni gruntów gminnych, wynikających z ewidencji Starostwa Powiatowego i ewidencji Urzędu podała, że: (...) *nie jestem w stanie określić przyczyny różnicy powierzchni gruntów gminnych oraz różnicy w przyporządkowaniu nieruchomości do poszczególnych grup rejestrowych, wykazanych w zestawieniach porównawczych wg Urzędu Miejskiego i Starosty Sandomierskiego. Urząd Miejski przekazuje do Starostwa wszystkie ostateczne decyzje Burmistrza.*

[Dowód: akta kontroli str. 387]

Starosta Sandomierski Mieczysław Sawa na powyższą okoliczność wyjaśnił, co następuje:

- *odpowiadając na pytania wyjaśniam, że różnica w powierzchniach gruntów w grupie czwartej i podgrupach 4.1 i 4.3 w różnych okresach wykonania zestawień wynika z dostosowania ewidencji gruntów prowadzonej w programie EWOPIS do wymogów instrukcji G-5. Dostosowanie to jest sukcesywnie realizowane w trakcie modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Różnice powoduje również sukcesywna, bieżąca aktualizacja ewidencji (wprowadzanie zmian).*

(...) *wyjaśniam, że w latach wcześniejszych inaczej rozumiane było pojęcie „zasobu gruntów gminnych”, a mianowicie były to „grunty nie rozdysponowane”. Obecnie zgodnie z art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.) „do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy”.*



Zmiana definicji gminnego zasobu nieruchomości w związku z wprowadzeniem programu EWOPIS do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków nie spełnia wymogów automatycznego przypisania działek do poszczególnych podgrup w grupach 4 i 5.

Program EWOPIS jest tak skonstruowany, że przypisanie właścicielowi czy władającemu odpowiedniego statusu dla danej działki wpisanej w jednostce rejestrowej, powoduje zmianę podgrupy dla całej jednostki.

Różnica w powierzchni w podgrupach 4.1 i 4.2 wykazanych przez Starostwo Powiatowe i Urząd Miejski jest wynikiem programów w jakich są wykazywane zestawienia. Program EXCEL umożliwia dowolność wpisywania danych, co jest niemożliwe w programie EWOPIS.

Organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków zgodnie z art. 22 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne rejestruje zmiany wynikające z kolejno dostarczonych dokumentów przez właścicieli gruntów. Wobec powyższego nie jestem w stanie odpowiedzieć czy wszystkie zmiany dotyczące gminnego zasobu nieruchomości zostały dostarczone do tut. Urzędu. Decyzje, które zostały przekazane mają swoje odzwierciedlenie w operacie ewidencji gruntów i budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 1049-1050]

Dane dotyczące powierzchni i ilości nieruchomości Urząd wykazał w ewidencji nieruchomości gruntowych, informacjach o stanie mienia komunalnego, ewidencji księgowej, sprawozdaniach SG-01 (Statystyka gminy) oraz w przeprowadzanych inwentaryzacjach.

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące powierzchni nieruchomości gminnych, wykazane przez Urząd w ww. dokumentach, według stanu na dzień 1 stycznia 2006 r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości (ha)			
		Ogółem (liczba działek)	Zasób gminny	Trwały zarząd	Użytkowanie wieczyste
1	2	3	4	5	6
1	Ewidencja nieruchomości	348,1805 (1314)	275,5365	8,6295	72,6440
2	Informacja o stanie mienia komunalnego*	348,1805 (nie podano)	nie podano	nie podano	72,6440
3	Sprawozdanie SG-01	348,2 (nie przewiduje)	257,1	8,6	82,4
4	Ewidencja księgowa	348,1805 (1311)	nie wyszczególniono		
5	Inwentaryzacja	348,1805 (1314)			
6	Komunalizacja mienia	348,1805 (1314)	-	-	-



* uwzględniono zmiany w stanie nieruchomości zaistniałe od 15 listopada do 31 grudnia 2005 r.

W wyniku porównania danych dotyczących powierzchni gruntów gminnych, wykazanych w ww. dokumentach stwierdzono, co następuje:

1. dane dotyczące ogólnej powierzchni nieruchomości były zgodne, natomiast liczba działek wykazana w ewidencji nieruchomości była większa o 3 w porównaniu do danych zawartych w ewidencji księgowej (ewidencja analityczna działek została zaprowadzona w trakcie kontroli, co wykazano w pkt. 3 protokołu kontroli);
2. w ewidencji nieruchomości, powierzchnia gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości była większa o 18,4365 ha od wykazanej w sprawozdaniu SG-01;
3. w informacji o stanie mienia komunalnego nie zawarto danych o powierzchni gruntów oddanych w trwały zarząd;
4. w sprawozdaniu SG-01 podano powierzchnię gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste większą o 9,7560 ha od wykazanej w ewidencji nieruchomości i informacji o stanie mienia komunalnego.

[Dowód: akta kontroli str. 58, 86, 117, 175, 216 i 388+393]

Osobą odpowiedzialną za rzetelność danych, dotyczących powierzchni nieruchomości, wykazanych w ww. dokumentach jest Naczelnik WGGiR Zofia Malec, która wyjaśniła, co następuje:

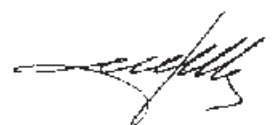
- różnica w liczbie działek pomiędzy ewidencją nieruchomości, a ewidencją księgową wynika z zaistniałego błędu w zapisie numeracji porządkowej działek w ewidencji nieruchomości,

- różnica powierzchni zasobu gminnego pomiędzy ewidencją nieruchomości i sprawozdaniem SG-01 wynika z tego, że przed dniem 1 stycznia 2006 r. na skutek błędnej kwalifikacji, nie zostały ujęte do zasobu grunty o powierzchni 9,800 ha oddane w użytkowanie. Grunty te zostały ujęte jako użytkowane wieczyste, co spowodowało powstanie tej różnicy,

- w informacji o stanie mienia komunalnego, nie wyszczególniono danych o powierzchni gruntów oddanych w trwały zarząd w wyniku przeoczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 405]

Badania kontrolne w zakresie prawidłowości, tj. legalności i rzetelności ewidencjonowania nieruchomości gminnych przeprowadzono na podstawie analizy dokumentacji źródłowej 50 działek, których wyboru kontroler dokonał metodą niestatystyczną, (w podgrupie 4.2 zbadano wszystkie 7 wykazanych działek), bazując na wykazie działek otrzymanym od Starosty Sandomierskiego oraz ewidencji i dokumentów będących w posiadaniu Urzędu Miejskiego.



Wyniki tych badań zestawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Obręb, numer działki i powierzchnia w ha, (wg dok. źródłowej Urzędu)	Podgrupa rejestrowa		Zgodność ewidencji z dok. źródłową	Uwagi
		Wg UM	Wg SP		
1	2	3	4	5	6
1	2; 154/1; 4,9600	4.1	4.1	Zgodne	
2	3; 1002/5; 7,9908	4.1	4.1	Zgodne	
3	3; 1117/1; 1,1251	4.1	4.1	Zgodne	
4	3; 425/114; 1,4547	4.1	4.1	Zgodne	
5	3; 425/91; 0,3343	4.1	4.1	Zgodne	
6	3; 426/12; 0,0537	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Zgodne	0,0335 ha własność Gminy (4.1) 0,0202 ha użytkowanie wieczyste zw. z własnością lokali (5.1)
7	3; 426/30; 1,1072	4.1	4.1	Niezgodne	W ewidencji UM wykazano pow. działki 1,1077 ha, tj. o 0,0005 ha więcej
8	3; 434/2; 4,0591	4.1	4.1	Zgodne	
9	3; 435/9; 0,1236	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Zgodne	0,0876 ha własność Gminy (4.1) 0,0360 ha użytk. wieczyste zw. z własnością lokali (5.1)
10	3; 529/4; 0,2154	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Zgodne	0,1176 ha własność Gminy (4.1) 0,0978 ha użytk. wieczyste zw. z własnością lokali (5.1)
11	3; 729/19; 6,9300	4.1	4.1	Zgodne	
12	3; 730/15; 0,6666	4.1	4.1	Niezgodne	W ewidencji UM wykazano pow. 0,6119 ha, tj. o 0,0547 ha mniej
13	3; 786/12; 1,4398	4.1	4.1	Zgodne	
14	3; 937/8; 3,7848	4.1	4.1	Zgodne	
15	5; 1406/64; 0,4192	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Zgodne	0,2721 ha (4.1) 0,1471 ha (5.1)
16	3; 1346/9; 6,0167	4.2	4.2	Zgodne	Trwały zarząd
17	3; 1394/1; 0,0094	4.2	4.2	Zgodne	Trwały zarząd
18	3; 1394/2; 2,6034	4.2	4.2	Zgodne	Trwały zarząd
19	3; 1448/2; 1,4449;	4.1	4.2	Niezgodne	Własność Gminy, plac szkolny udostępniony nieodpłatnie. Błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
20	3; 779; 0,0230	Nie określono	4.2	Zgodne	stan prawny nieuregulowany, ciąg pieszy
21	3; 849; 0,1552	Nie określono	4.2	Zgodne	stan prawny nieuregulowany, parking
22	3; 996; 0,4236	Nie określono	4.2	Zgodne	stan prawny nieuregulowany, pas zieleni
23	1; 356; 1,3500	4.1	4.3	Niezgodne	droga – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.

24	1; 368; 0,4500	4.1	4.3	Nie zgodne	Droga – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo
25	1; 96/3; 5,3400	4.1	4.3	Nie zgodne	Starorzecz – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo
26	2; 330; 0,4300	4.1	4.3	Nie zgodne	Droga – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo
27	2; 345; 0,6200	4.1	4.3	Nie zgodne	Droga – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo
28	3; 1028/1; 1,0236	Nie określono	4.3	Nie zgodne	Część działki – stan prawny nieuregulowany. Błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
29	3; 1342/5; 7,9932	4.1	4.3	Nie zgodne	Ogrody działkowe – własność Gminy. Błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
30	3; 23; 0,8452	4.1	4.3	Nie zgodne	Droga – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
31	4; 1074/3; 6,0689	4.1	4.3	Nie zgodne	Cmentarz – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
32	4; 802/1; 1,8084	4.1	4.3	Nie zgodne	Zieleń miejska – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
33	4; 918; 2,1375	4.1	4.3	Nie zgodne	Nie użytki – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
34	4; 934/29; 2,6146	4.1	4.3	Nie zgodne	Teren pod zabudowę wielorodzinną – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
35	5; 1015/1; 1,7854	4.1	4.3	Nie zgodne	Rolna – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
36	5; 1382; 1,2228	Nie określono	4.3	Nie zgodne	Droga stan prawny nieuregulowany, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
37	5; 1406/66; 0,6796	4.1	4.3	Nie zgodne	Działka pod przedszkolem – własność Gminy, błędna kwalifikacja przez Starostwo
38	5; 1572/15; 1,3415	4.1	4.3	Nie zgodne	Własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
39	5; 184/8; 0,8053	Nie określono	4.3	Nie zgodne	Droga – stan prawny nieuregulowany, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
40	5; 2277/2; 8,9251	4.1	4.3	Nie zgodne	Tereny zieleni – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
41	5; 796/7; 8,3667	4.1	4.3	Nie zgodne	Pastwiska – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.

42	5; 796/9; 3,9235	4.1	4.3	Nie zgodne	Pastwiska – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
43	5; 892; 1,6609	Nie określono	4.3	Nie zgodne	Droga gminna stan prawny nieuregulowany, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
44	5; 999/1; 2,5241	4.1	4.3	Nie zgodne	Rolna – własność Gminy, błędna kwalifikacja podgrupy przez Starostwo.
45	3; 425/19; 0,0435	5.1	5.1	Zgodne	
46	3; 425/35; 0,0460	5.1	5.1	Zgodne	
47	3; 425/53; 0,1321	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Nie zgodne	0,0481 ha (4.1) 0,0840 ha (5.1) W ewidencji Starostwa wykazano dwa razy taką samą powierzchnię, tj. 0,1321 ha w podgrupach 4.1 i 5.1
48	3; 615; 0,5363	5.1	5.1	Zgodne	
49	3; 984/8; 0,0985	4.1 i 5.1	4.1 i 5.1	Zgodne	0,0155 ha (4.1) 0,0985 ha (5.1)
50	3; 1486; 0,5581	5.3	5.3	Zgodne	

W wyniku powyższej analizy stwierdzono, co następuje:

1. w 23 przypadkach na 50 objętych badaniem, w ewidencji Starostwa Powiatowego niezgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 2 maja 2001 r. nr 38, poz. 454), zakwalifikowano działki do podgrup rejestrowych, z tego: do podgrupy 4.2 zamiast do 4.1 zaliczono jedną działkę należącą do gminnego zasobu nieruchomości, do podgrupy 4.3 zamiast do 4.2 zaliczono cztery działki o nieuregulowanym stanie prawnym, będące w samoistnym posiadaniu Gminy, do podgrupy 4.3 zamiast do 4.1 zaliczono 18 działek wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Ponadto w jednym przypadku, tj. działkę w obrębie 3, nr 425/53 o powierzchni 0,1321 ha wykazano w ewidencji Starostwa dwa razy o takiej samej powierzchni w podgrupach 4.1 i 5.1, zamiast w podgrupie 4.1 0,0481 ha, a w podgrupie 5.1 0,840 ha,
2. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostały wykazane przez Urząd w spisie inwentaryzacyjnym, przekazanym w dniu 28 lutego 2006 r. Wojewodzie Świętokrzyskiemu w celu uzyskania decyzji komunalizacyjnych,
3. decyzje Burmistrza Sandomierza, dotyczące zmian w stanie nieruchomości (podziału, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, oddania w trwały zarząd) zawierały na końcu zapis „Otrzymując: Starostwo Powiatowe w Sandomierzu” lub potwierdzenie dostarczenia do Starostwa (pieczęć – potwierdzenie dostarczenia),



4. wszystkie działki objęte powyższą analizą były wykazane w ewidencji nieruchomości prowadzonej przez Urząd. W 2 przypadkach stwierdzono rozbieżności pomiędzy ewidencją, a dokumentami źródłowymi dotyczące powierzchni działek. W jednym przypadku w ewidencji wykazano powierzchnię działki większą o 0,0005 ha, a w drugim mniejszą o 0,0547 ha, niż to wynikało z dokumentów źródłowych. W 7 przypadkach w ewidencji nieruchomości nie określono podgrup rejestrowych, a dotyczyło to działek o nieuregulowanym stanie prawnym, które wg ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa należało zakwalifikować do podgrupy rejestrowej 4.2. Sposób udostępnienia działek odpowiadał zapisom wykazanym w ewidencji nieruchomości,
5. jak wykazano w pkt. 9 protokołu kontroli, Urząd nie sporządzał planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, co uniemożliwiło kontrolującemu zbadanie, czy informacje o analizowanych działkach są aktualne w tych planach,
6. w informacjach o stanie mienia komunalnego, nie wyszczególniano w sposób analityczny działek, które były przedmiotem powyższej analizy, co uniemożliwiło zbadanie prawidłowości wykazania ich w tych informacjach,
7. analizowane działki wykazane zostały w ewidencji księgowej środków trwałych (ewidencja analityczna działek została zaprowadzona przez Urząd w trakcie kontroli, co wykazano w niniejszym protokole kontroli).

[Dowód: akta kontroli str. 557-563]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec, w wyjaśnieniu dotyczącym rozbieżności pomiędzy ewidencją, a dokumentami źródłowymi, w zakresie powierzchni działek wyjaśniła, że: *w ewidencji nieruchomości Urzędu Miejskiego, w wyniku przeoczenia wykazano błędnie powierzchnię dwóch działek w obrębie Lewobrzeżnym. W przypadku działki nr 730/15 nie uwzględniono zmiany powierzchni dokonanej przez Starostwo Powiatowe, a w przypadku działki nr 426/30 wpisano omyłkowo 1,1077 ha zamiast 1,1072 ha.*

[Dowód: akta kontroli str. 564]

Starosta Sandomierski Mieczysław Sawa w wyjaśnieniu dotyczącym przyczyn błędnej kwalifikacji działek do grup rejestrowych podał, co następuje:

-(...) wyjaśniam, że jedynym możliwym sposobem selekcji poszczególnych działek do grup i podgrup rejestrowych jest pojedyncza analiza poszczególnych działek i ręczne przypisanie właściwych statusów poprzez tworzenie nowych jednostek rejestrowych. Program EWOPIS nie daje możliwości automatycznego przypisania działek z dostosowaniem ich przynależności do odpowiednich podgrup rejestrowych określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia



29 marca 2001 r., w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454). Wykazana grupa działek została przeanalizowana i wykazana we właściwej podgrupie rejestrowej.

Ponadto informujemy, że baza ewidencji gruntów i budynków z jednostki ewidencyjnej Sandomierz jest przekazywana do Urzędu Miasta i nie zgłaszano niezgodności w zakresie gminnego zasobu nieruchomości.

Analiza całej bazy ewidencji gruntów i budynków jest realizowana sukcesywnie w trakcie modernizacji ewidencji gruntów i budynków w celu dostosowania jej do wymogów określonych w instrukcji G-5 i zawarte w niej błędy są sukcesywnie eliminowane.

[Dowód: akta kontroli str. 1049÷1050]

7. ZBYWANIE I UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z § 31 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, zadania z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w tym związane ze zbywaniem i udostępnianiem nieruchomości przypisane zostały Wydziałowi Gospodarki Gruntami i Rolnictwa (WGGiR).

Według zakresów czynności, zagadnienia związane ze zbywaniem i oddawaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości, należą do obowiązków inspektora – Edyty Duma, natomiast prowadzenie spraw z zakresu dzierżawy i użytkowania należy do obowiązków inspektora – Mirosława Pintala.

[Dowód: akta kontroli str. 21÷24 i 702÷707]

Jak wykazano w pkt. 1 protokołu kontroli, WGGiR prowadzi rejestr gminnego zasobu nieruchomości i rejestr nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w których ewidencjonuje działki będące własnością Gminy.

Urząd w okresie objętym badaniem nie sporządzał planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, co zostało wykazane w pkt. 9 protokołu kontroli.

Liczba i powierzchnia działek nieudostępnionych do korzystania oraz przyczyny nieudostępnienia wykazane zostały w pkt. 1 protokołu kontroli.

W okresie objętym badaniem Burmistrz Sandomierza, nie powierzał czynności gospodarowania nieruchomościami gminnymi zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i przedsiębiorcom, za wyjątkiem nieruchomości budynkowych objętych umową o zarządzanie nieruchomościami, zawartą z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sandomierzu, tj: przy ul. Rynek 18 – budynek na działce Skarbu Państwa nr 1170/1 o pow. 0,0377 ha, oraz budynki na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, a mianowicie:



- przy ul. Opatowskiej 1 – budynek na działkach numerach 1128/5 i 1128/6 o pow. 0,0658 ha,

- przy ul. Opatowskiej 11 – budynek na działce nr 1132 o pow. 0,0542 ha,

- przy ul. Zamkowej 2 – budynek na działce nr 1075 o pow. 0,0171 ha,

- przy ul. Portowej 13 – budynek na działce nr 1678 o pow. 0,0514 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 708]

W badanym okresie podjęte były następujące czynności w postępowaniu sądowym, dotyczące nieruchomości gminnych:

1. z powództwa Zakładów Wytwórczych i Usługowych „Ziemia Sandomierska” S.A. w Sandomierzu o zwrot nakładów w kwocie 50.000 zł, poniesionych na działce będącej własnością Gminy. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 15 marca 2006 r. powództwo zostało oddalone;
2. z powództwa Zbigniewa Cebuli o zasiedzenie gruntu Gminy o powierzchni 0,0134 ha – postanowieniem z dnia 19 maja 2006 r. wniosek został oddalony;
3. z powództwa Gminy Sandomierz o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – ul. Opatowska 1 (sprawa w toku).

[Dowód: akta kontroli str. 1055]

Na podstawie rejestru sprzedaży nieruchomości gminnych, decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, wykazu umów dzierżawy gruntów stwierdzono, że w okresie objętym badaniem Gmina:

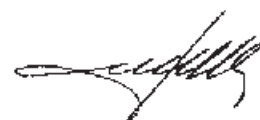
1. sprzedała 6 nieruchomości (w tym jedną wniosła do spółki akcyjnej w formie aportu),
2. zawarła 18 umów dzierżawy gruntów,
3. wydała 3 decyzje o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd,
4. nie oddawała nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
5. nie dokonywała sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom.

[Dowód: akta kontroli str. 709+720]

Szczegółowym badaniem kontrolnym objęto wszystkie zbyte i udostępnione nieruchomości w badanym okresie, w wyniku czego ustalono, co następuje:

Ad.1 Sprzedaż nieruchomości:

1. w dniu 10 sierpnia 2005 r. zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 6982/2005, która dotyczyła sprzedaży działki nr 818/3 o powierzchni 0,6513 ha, za cenę 47.372,60 zł, na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – Przeds. Budowlanego „Nowbud” w Sandomierzu. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 15 marca 2005 r. nr XXIII/206/2005 w sprawie sprzedaży prawa własności działki nr 818/3 w Sandomierzu na rzecz



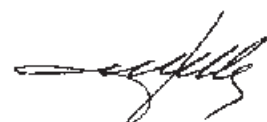
dotychczasowego użytkownika wieczystego oraz protokołem rokowań z dnia 8 sierpnia 2005 r. pomiędzy Gminą, a nabywcą. Wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 20 maja 2005 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Informację o sprzedaży ogłoszono dnia 29.06.2005r. w gazecie „Echo Dnia” oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 15 czerwca do 5 lipca 2006 r. Należność za przedmiot umowy została uregulowana przez nabywcę w dniu 9 sierpnia 2005 r.;

[Dowód: akta kontroli str. 721÷738]

2. w dniu 24 maja 2005 r. zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 4664/2005, która dotyczyła sprzedaży działki nr 1622/1 o powierzchni 0,0048 ha, za cenę 1.425,00 zł, na rzecz po ½ części Anny Dziura i Andrzeja Pałkus – jako działki przyległej do nieruchomości nabywców. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 15 marca 2005 r. nr XXIII/207/2005 w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej oraz protokołem rokowań z dnia 11 maja 2005 r. pomiędzy Gminą, a nabywcą. Wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 5 kwietnia 2005 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Informację o sprzedaży ogłoszono dnia 25.04.2005r. w gazecie „Echo Dnia” oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 14 kwietnia do 4 maja 2006 r. Należność za przedmiot umowy została uregulowana przez nabywcę w dniu 11 maja 2005 r.;

[Dowód: akta kontroli str. 739÷754]

3. w dniu 19 kwietnia 2006 r. zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 3589/2006, która dotyczyła sprzedaży działki nr 796/14 o powierzchni 0,1996 ha, za cenę 43.127,00 zł, na rzecz Artura Wnuka. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 28 grudnia 2005 r. nr XXXII/295/2005 w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej. W dniu 24 marca 2006 r. odbył się przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości do którego zostały dopuszczone 3 osoby, które wpłaciły wadium w wysokości 3.500 zł. Z przetargu komisja w składzie 4 osób sporządziła protokół. Cenę wywoławczą ustalono w wysokości 35.000 zł netto oraz minimalne postąpienie w kwocie 350 zł. W wyniku tego przetargu wyłoniono ww. nabywcę, który zaoferował cenę 35.350 zł plus podatek VAT w wysokości 7.777,00 zł. Wartość rynkową nieruchomości w kwocie 30.620 zł netto ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 10 stycznia 2006 r. przez uprawnionego



rzeczoznawcę majątkowego. Informację o przetargu zamieszczono dnia 23.02.2006 r. w gazecie „Echo Dnia”, dnia 2.03.2006 r. w „Tygodniku Nadwiślańskim” oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 16 lutego do 24 marca 2006 r., a także na stronie internetowej Urzędu <http://bip.um.sandomierz.pl/>. Należność za przedmiot umowy została uregulowana przez nabywcę w dniu 20 marca 2006 r. (3.500 zł –wadium zaliczone na poczet ceny nabycia) oraz w dniu 18 kwietnia 2006 r. kwota 39.627 zł;

[Dowód: akta kontroli str. 755+774]

4. w dniu 8 marca 2006 r. zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 2004/2006, która dotyczyła sprzedaży działek nr 1162/2 i 1163/2 o łącznej powierzchni 0,0138 ha, za cenę 184.220,00 zł, na rzecz Jerzego Sałaty. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 31 sierpnia 2005 r. nr XXVIII/255/2005 w sprawie sprzedaży nieruchomości. W dniu 16 grudnia 2005 r. odbył się przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż ww. nieruchomości do którego zostały dopuszczone 6 osób, które wpłaciły wadium w wysokości 6.000 zł. Z przetargu komisja w składzie 5 osób sporządziła protokół. Cenę wywoławczą ustalono w wysokości 60.000 zł netto oraz minimalne postąpienie w kwocie 600 zł. W wyniku tego przetargu wyłoniono ww. nabywcę, który zaoferował cenę 151.000,00 zł plus podatek VAT w wysokości 33.220,00 zł. Wartość rynkową nieruchomości w kwocie 49.400,00 zł netto ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 15 września 2005 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Informację o przetargu zamieszczono dnia 15.11.2005 r. w „Gazecie Wyborczej”, w dniu 21.11.2005 r. w „Echo Dnia”, w dniu 24.11.2005 w „Tygodniku Nadwiślańskim” oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 10 listopada do 16 grudnia 2005 r., a także na stronie internetowej Urzędu <http://bip.um.sandomierz.pl/>. Należność za przedmiot umowy została uregulowana przez nabywcę w dniu 28 listopada 2005 r. (6.000 zł –wadium zaliczone na poczet ceny nabycia) oraz w dniu 7 marca 2006 r. kwota 178.220,00 zł;

[Dowód: akta kontroli str. 775-799]

5. w dniu 18 lipca 2005 r. zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 6365/2005, która dotyczyła sprzedaży działki nr 7 o powierzchni 0,2325 ha, za cenę 107.000,00 zł, na rzecz Zdzisława Piotra Śledzińskiego. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 26 lutego 2003 r. nr III/32/2003



w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej. Nieruchomość została sprzedana w 4 przetargu ustnym nieograniczonym, który odbył się w dniu 26 sierpnia 2004 r., w którym udział wzięło 3 osoby (do poprzednich przetargów nikt nie przystąpił). Uczestnicy przetargu wpłacili wymagane wadium, które wynosiło 5.000 zł. Z przetargu komisja w składzie 5 osób sporządziła protokół. Cenę wywoławczą ustalono w wysokości 65.000 zł netto oraz minimalne postąpienie w kwocie 2.000 zł (cena wywoławcza w I i II przetargu wynosiła 120.000 zł, natomiast w III przetargu 100.000 zł. W wyniku IV przetargu wyłoniono ww. nabywcę, który zaoferował cenę 107.000 (nieruchomość zwolniona z podatku VAT). Wartość rynkową nieruchomości w kwocie 118.400 zł netto ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 15 kwietnia 2003 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Informację o wszystkich przetargach zamieszczano w prasie oraz w siedzibie Urzędu, a także na stronie internetowej Urzędu <http://bip.um.sandomierz.pl/>. Po rozstrzygnięciu przetargu wyłoniony nabywca był wzywany sześciokrotnie pisemnie przez Urząd do stawienia się w celu podpisania aktu notarialnego, co nastąpiło dopiero w dniu 18 lipca 2005 r., po uiszczeniu przez nabywcę pełnej kwoty za nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 800-843]

6. w dniu 22 września 2005 r. zawarto umowę przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego, Repertorium „A” nr 7845/2005, która dotyczyła działek nr: 1345/1 i 1345/2 o łącznej powierzchni 3,8234 ha, za cenę 47.372,60 zł, na rzecz Sandomierskiego Ogrodniczego Rynku Hurtowego w Sandomierzu. Zawarcie ww. umowy poprzedzone zostało wydaniem przez Radę Miasta Sandomierza uchwały z dnia 23 czerwca 2003 r. nr VI/50/2003 w sprawie wniesienia nieruchomości, jako aport do Spółki Akcyjnej. Wartość rynkową nieruchomości w wysokości 651.000 zł ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 20 stycznia 2005 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W protokole rokowań, sporządzonym w dniu 21 września 2005 r. zapisano, że Gmina po wniesieniu aportu obejmuje 6510 akcji po 100 zł każda. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz innych opłat z tym związanych poniosła ww. Spółka.

[Dowód: akta kontroli str. 844-856]

Ad.2 Dzierzawa gruntów

Zasady wydzierżawiania gruntów zostały określone w uchwale Rady Miasta Sandomierza nr XXXV/231/96 z dnia 30 maja 1996 r. w sprawie zasad



wydzierżawiania gruntów Gminy Sandomierz, ze zmianami wprowadzonymi kolejnymi uchwałami, tj.:

- nr XXIV/223/2005 z dnia 20 kwietnia 2005 r.,
- nr XXV/228/2005 z dnia 15 czerwca 2005 r.,
- nr XXVIII/253/2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r.,
- nr XXXIV/314/2006 z dnia 15 marca 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 857-873]

W okresie objętym badaniem Burmistrz Miasta Sandomierza zawarł 18 umów dzierżawy nieruchomości, a mianowicie:

- 1) umowa zawarta w dniu 27 lutego 2006 r. z Urszulą Górską, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1406/76, obręb Prawobrzeżny, o powierzchni 0,1279 ha, zabudowanej kioskiem handlowym. Umowę zawarto na czas nieoznaczony, ustalając czynsz miesięczny w kwocie 679,55 zł;
- 2) umowa zawarta w dniu 2 sierpnia 2005 r. z Franciszkiem Motyka, dot. dzierżawy gruntu oraz kiosku handlowego - część działki o nr ewid. 1485, obręb Lewobrzeżny. Umowę zawarto na okres 3 lat, ustalając czynsz miesięczny w kwocie 235,47 zł;
- 3) umowa zawarta w dniu 27 marca 2006 r. z Beata Bachowską, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1001/1, obręb Lewobrzeżny, o powierzchni 0,0968 ha, z przeznaczeniem na lokalizację koralla do nauki jazdy konnej. Umowę zawarto na okres do 30 września 2006 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 24,40 zł;
- 4) umowa zawarta w dniu 12 maja 2005 r. z Anną Marią Jurkowską, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 73/11, obręb Lewobrzeżny, na którym usytuowany został garaż blaszany o pow. 15,2 m². Umowę zawarto na czas nieokreślony, ustalając czynsz kwartalny w kwocie 101,25 zł;
- 5) umowa zawarta w dniu 29 grudnia 2005 r. z Wiesławą Ramus, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1406/76, obręb Prawobrzeżny, na którym usytuowany został garaż blaszany o pow. 15,6 m². Umowę zawarto na czas nieokreślony, ustalając czynsz kwartalny w kwocie 103,92 zł;
- 6) umowa zawarta w dniu 11 stycznia 2006 r. z Maciejem Nowakiem, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 73/11, ul. Czachowskiego, na którym usytuowany został garaż blaszany o pow. 15,3 m². Umowę zawarto na czas nieokreślony, ustalając czynsz kwartalny w kwocie 101,92 zł;
- 7) umowa zawarta w dniu 21 czerwca 2005r. ze Stowarzyszeniem Ligi Obrony Kraju, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1370/1, obręb Lewobrzeżny, o pow. 0,1512 ha, utwardzonego masą bitumiczną. Umowę



- zawarto na okres do 31 grudnia 2006 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 307,44 zł;
- 8) umowa zawarta w dniu 31 marca 2005 r. z Tadeuszem Prokopem, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1370/1, obręb Lewobrzeżny, na którym usytuowany został kiosk handlowy o pow. 16,8 m². Umowę zawarto na okres do dnia 31 grudnia 2006 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 114,40 zł;
- 9) umowa zawarta w dniu 31 marca 2005 r. z Zygmuntem Mazur, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1002/5, obręb Lewobrzeżny, teren utwardzony masą bitumiczną jako plac manewrowy do szkolenia kierowców. Umowę zawarto na okres do dnia 31 grudnia 2006 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 276,54 zł;
- 10) umowa zawarta w dniu 1 grudnia 2005 r. z Krystyną Machniak, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1352/27, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się pawilon gastronomiczny o pow. 55 m² wzniesiony przez dzierżawcę. Umowę zawarto na okres 3 lat, tj. do dnia 30 listopada 2008 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 730,84 zł;
- 11) umowa zawarta w dniu 19 września 2005 r. z Tamarą Semczuk, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 960/9, obręb Poscaleniowy, na której znajduje się pawilon handlowy o pow. 20 m². Umowę zawarto na okres do dnia 28 lutego 2006 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 152,88 zł;
- 12) umowa zawarta w dniu 20 lutego 2006 r. z Mariuszem Bażantem, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1117/1, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się kiosk handlowy o pow. 16 m² stanowiący własność dzierżawcy. Umowę zawarto na okres 3 lat, tj. do dnia 28 lutego 2009 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 133,04 zł (do 30.06.2006 zł) oraz w kwocie 258,82 zł (od 1 09.2006 r.);
- 13) umowa zawarta w dniu 12 grudnia 2005 r. z Dawidem Zającem, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1572/16, obręb Prawobrzeżny, na której znajduje się kiosk handlowy o pow. 25 m² stanowiący własność dzierżawcy. Umowę zawarto na okres 3 lat, tj. do dnia 11 grudnia 2008 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 239,02 zł;
- 14) umowa zawarta w dniu 1 września 2005 r. z Magdaleną Różańską, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1485, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się kiosk handlowy o pow. 14 m² stanowiący własność dzierżawcy. Umowę zawarto na czas nieoznaczony, ustalając czynsz miesięczny w kwocie 231,95 zł;



- 15) umowa zawarta w dniu 18 marca 2005 r. z Sergiuszem Kępka, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1420/3, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się kiosk handlowy o pow. 45,4 m² stanowiący własność dzierżawcy. Umowę zawarto na czas nieoznaczony, ustalając czynsz miesięczny w kwocie 866,99 zł;
- 16) umowa zawarta w dniu 31 marca 2005 r. z Tadeuszem Prokop, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1370/1, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się punkt sprzedaży biletów na statki pasażerskie. Umowę zawarto na czas do 30 września 2005 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 94,63 zł;
- 17) umowa zawarta w dniu 31 marca 2005 r. z Grzegorzem Banaś, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 1370/1, obręb Lewobrzeżny, na której znajduje się punkt sprzedaży biletów na statki pasażerskie. Umowę zawarto na czas do 30 września 2005 r., ustalając czynsz miesięczny w kwocie 94,63 zł;
- 18) umowa zawarta w dniu 19 września 2005 r. z Pawłem Pietruchowskim, dot. dzierżawy gruntu – część działki o nr ewid. 73/11, ul. Czachowskiego, na którym usytuowany został garaż blaszany o pow. 14,6 m². Umowę zawarto na czas nieokreślony, ustalając czynsz kwartalny w kwocie 97,26 zł;

Wszystkie ww. umowy zawarte zostały zgodnie z zasadami wydzierżawiania gruntów, określonymi w uchwałach Rady Miasta. Burmistrz był upoważniony do zawierania umów na okres dłuższy niż 3 lata i z pominięciem formy przetargowej.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia podawany był do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie ogłoszeń w siedzibie Urzędu i zamieszczanie informacji w prasie lokalnej. Czynsze za wydzierżawienie nieruchomości wyliczane były w oparciu stawki określone w ww. uchwałach Rady Miasta w Sandomierzu.

[Dowód: akta kontroli str. 874÷1015]

Ad.3 Nieruchomości oddane w trwały zarząd

Zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – *Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, (...). Decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu powinna zawierać:*

- nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej (...),
- oznaczenie nieruchomości (...),
- powierzchnię i opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd,
- termin zagospodarowania nieruchomości,
- cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu,
- możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu,



- *czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.*

W badanym okresie Burmistrz Sandomierza wydał 3 decyzje ustanawiające trwały zarząd, a mianowicie:

1) w dniu 31 marca 2005 r. decyzję nr G.72244-1/05 o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sandomierzu (MOSiR) do nieruchomości położonej w Sandomierzu przy ul. Kosęły, oznaczonej nr ewid. dz. 1394/1 i 1394/2 o łącznej powierzchni 2,6128 ha. W decyzji podano, że na nieruchomości znajduje się stadion sportowy wraz z obiektami wchodzącymi w jej skład, a nieruchomość przekazana zostaje w trwały zarząd zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. na działalność sportową. Ponadto w decyzji określono sposób korzystania z nieruchomości, prawa i obowiązki zarządcy, sposób i terminy wnoszenia opłat rocznych, które ustalono w wysokości 196,00 zł, a także określono możliwość aktualizacji opłat rocznych. Trwały zarząd został ustanowiony na czas nieoznaczony. W powyższej decyzji nie określono ceny nieruchomości oraz nie dokonano aktualizacji opłaty rocznej, która była ustalona dla poprzedniego użytkownika i została automatycznie przeniesiona do analizowanej decyzji.

W analizowanej decyzji zawarto informację o wygaśnięciu trwałego zarządu dotychczas sprawowanego przez Sandomierski Klub Sportowy „Wisła” i ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz MOSiR. Trwały zarząd został ustanowiony na wniosek MOSiR oraz za zgodą organów nadzorujących te jednostki i Rady Miasta wyrażonej w uchwale nr XXIII/209/2005 z dnia 15 marca 2005 r., w sprawie przekazania nieruchomości w trwały zarząd.

Przekazanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 18 kwietnia 2005 r;

[Dowód: akta kontroli str. 715+716 i 1016+1029]

2) w dniu 29 marca 2006 r. decyzję nr G.72244-3-1/05 o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sandomierzu, dla nieruchomości położonej w Sandomierzu przy ul. Portowej 24, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1572/16 o pow. 0,5023 ha wraz z zabudową budynkiem Domu Kultury, ujawnioną w księdze wieczystej nr 52131. W decyzji określono wartość nieruchomości, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.384.900 zł oraz podano wysokość opłaty rocznej w kwocie 4.154,70 zł (0,3 % ceny nieruchomości), do której zastosowano bonifikatę w wysokości 90 % na podstawie uchwały Rady Miasta nr XXXIV/313/2006 z dnia 15 marca 2006 r.

Oprócz powyższego w decyzji zawarte zostały pozostałe dane, określone w art. 42 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3)) w dniu 29 marca 2006 r. decyzję nr G.72244-3-2/05 o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sandomierzu, dla



nieruchomości położonej w Sandomierzu przy ul. Portowej 24, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1572/11 o pow. 0,0143 ha oraz 1572/15 o pow. 1,3415 ha wraz z zabudową odkrytym basenem kąpielowym i obiektami towarzyszącymi, ujawnioną w księdze wieczystej nr 52131. W decyzji określono wartość nieruchomości, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.714.700 zł oraz podano wysokość opłaty rocznej w kwocie 5.144,10 zł (0,3 % ceny nieruchomości), do której zastosowano bonifikatę w wysokości 90 % na podstawie uchwały Rady Miasta nr XXXIV/313/2006 z dnia 15 marca 2006 r.

Oprócz powyższego w decyzji zawarto pozostałe dane, określone w ww. ustawie o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 717-720 i 1030-1038]

Osobą odpowiedzialną za przygotowanie treści decyzji nr G.72244-1/05 z dnia 31 marca 2005 r., w której nie określono wartości nieruchomości i nie dokonano aktualizacji opłaty rocznej jest Naczelnik WGGiR Zofia Malec, która w złożonym wyjaśnieniu podała, co następuje:

- w decyzji nr G.72244-1/05 z dnia 31.03.2005 r. nie wyszczególniono ceny nieruchomości, a jedynie wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, ponieważ na podstawie tej decyzji nastąpiło przekazanie trwałego zarządu pomiędzy jednostkami, na podstawie art. 48 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy zastosowaniu opłaty dotychczasowego zarządcy.

Cena nieruchomości oddanej w zarząd ustalona została w 1992 r. w celu aktualizacji opłaty dla poprzedniego zarządcy – SKS „Wisła”, w wysokości 2,50 zł za 1 m² gruntu. W 1998 r. i w 2000 r. (daty aktualizacji opłat rocznych) Zarząd Miasta nie aktualizował opłaty rocznej ze względu na prowadzoną przez zarządcę działalność upowszechniania sportu wśród mieszkańców miasta, zwłaszcza młodzieży, oraz objęcia tej działalności w 1990 r. pod patronatem Rady Miasta Sandomierza.

[Dowód: akta kontroli str. 1051]

W badanym okresie Gmina nie dokonywała żadnych darowizn nieruchomości na cele publiczne oraz nie dokonywała zamian nieruchomości gminnych (prawa wieczystego użytkowania) na nieruchomości innych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

W stosunku do 23 użytkowników wieczystych gruntów Urząd stosuje podwyższoną stawkę procentową – 8 %, na podstawie uchwały Rady Miasta Sandomierza nr XXIV/106/91 z dnia 31 lipca 1991 r. w sprawie podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, zarząd i użytkowanie gruntów stanowiących własność gminy, położonych na terenie miasta Sandomierza.

[Dowód: akta kontroli str. 1052-1053]



8. AKTUALIZACJA OPŁAT ROCZNYCH

Badanie kontrolne w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oraz trwałego zarządu przeprowadzono na wybranej próbie działek (w tym 45 działek oddanych w użytkowanie wieczyste i wszystkich oddanych w trwały zarząd, tj. 3 działek), wg kryterium o najwyższych kwotach opłat i w przypadkach gdy opłaty nie były aktualizowane lub od ich aktualizacji minęło co najmniej 3 lata.

W poniższej tabeli przedstawiono wyniki badań w powyższym zakresie:

(w zł)

Lp.	Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia (hektary)	Dotychczasowa wartość 1 m ²	Data ostatniej wyceny (rok)	Aktualna najniższa wartość 1 m ² wg danych urzędu skarbowego	Kwota dotychczasowej opłaty rocznej	Możliwa do uzyskania kwota opłaty rocznej	Różnica (9 - 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	46/10	3	0,1152	30,93	2000	20	1068,00	691,20	+ 376,80
2	425/12	3	0,0101	54,99	2000	50	168,00	151,50	+ 16,50
3	425/10	3	0,0106	54,94	2000	50	174,00	159,00	+ 15,00
4	120/2	4	0,1474	8,63	1994	20	1018,16	2358,40	- 1340,24
5	826/1	5	0,7324	7,07	1994	20	4146,57	11718,40	- 7571,83
6	615	3	0,5363	10,50	1992	20	4504,92	8580,80	- 4075,88
7	822/1	5	0,6342	10,25	1996	20	5200,00	10147,20	- 4947,20
8	1572/34	5	0,0233	24,43	2000	25	456,00	466,00	- 10,00
9	1500/51	3	0,0354	50,48	2000	50	1429,36	1416,00	+ 13,36
10	1703	5	0,2335	21,84	2000	25	4080,00	4670,00	- 590,00
11	1333/2	3	1,1639	6,26	1995	20	5828,80	18622,40	- 12793,60
12	934/1	3	0,9400	11,72	1998	20	3305,25	5640,00	- 2334,75
13	1132/1	3	0,0270	8,62	1993	50	69,86	405,00	- 335,14
14	426/7	3	0,0705	38,15	1998	50	807,00	1057,50	- 250,50
15	734/3	4	0,2699	29,65	1998	50	2400,00	4048,50	- 1648,50
16	334	3	0,1380	35,35	1998	50	1464,00	2070,50	- 606,50
17	435/45	3	0,2024	41,32	2000	50	6991,20*	8096,00	- 1104,80
18	1341/6	3	0,5952	24,73	2000	25	11760,00	11904,00	- 144,00
19	730	4	0,4980	15,44	2000	25	6152,00*	9960,00	- 3808,00

20	425/4	3	0,1638	31,51	2000	50	4129,00*	6552,00	- 2423,00
21	627	3	0,2923	9,17	1996	25	2142,96	5846,00	- 3703,04
22	1159/2	3	0,0691	35,58	1998	50	246,00	345,50	- 99,50
23	44/7	3	2,1964	7,74	1997	20	1700,00	4392,80	- 2692,80
24	796/12	5	0,1506	13,00	2000	20	195,78	301,20	- 105,42
25	1343/2	3	2,0812	7,45	1996	20	12404,00	33299,20	- 20895,20
26	1572/32	5	0,0109	14,41	1998	20	128,00	174,40	- 46,40
27	1500/71	3	0,0714	33,36	1998	50	1906,66	2856,00	- 949,34
28	62/12	5	3,5829	5,99	1998	15	2146,16	5374,35	- 3228,19
29	1500/262	3	0,8048	10,00	1998	50	804,80**	4024,00	- 3219,20
30	1353/4	3	2,3869	19,00	1998	20	13.620,80	14.321,40	- 700,60
31	1572/54	5	0,1018	5,99	1998	20	60,98	203,60	- 142,62
32	1500/68	3	0,0486	46,52	2000	50	226,00	243,00	- 17,00
33	1500/61	3	0,0170	7,50	1997	50	102,00	680,00	- 578,00
34	1572/47	5	0,0106	8,62	1998	20	73,10	169,60	- 96,50
35	425/98	3	0,0048	61,02	2000	50	232,00	192,00	+ 40,00
36	1500/138	3	0,0190	10,00	1998	50	57,00**	285,00	- 228,00
37	1500/127	3	0,0295	10,00	1998	50	236,00**	1180,00	- 944,00
38	1500/135	3	0,0180	10,00	1998	50	144,00**	720,00	- 576,00
39	1500/137	3	0,0338	10,00	1998	50	270,40**	1352,00	- 1081,60
40	1500/129	3	0,0108	10,00	1998	50	86,40**	432,00	- 345,60
41	1572/62	5	0,3001	5,99	1998	20	179,76	600,20	- 420,44
42	1500/139	3	0,0149	10,00	1998	50	44,70**	223,50	- 178,80
43	719/4	3	0,1430	34,00	1998	50	1459,88	2145,00	- 685,12
44	1500/153	3	0,0181	10,00	1998	50	54,30**	271,50	- 217,20
45	1500/115	3	0,1041	10,00	1998	50	104,10**	520,50	- 416,40
46	1346/9	3	6,0167	7,24	2002	15	1306,83	2707,52	- 1400,69
47	1394/1	3	0,0094	2,50	1993	20	0,71	5,64	- 4,93
48	1394/2	3	2,6034	2,50	1993	20	195,29	1562,04	- 1366,75
49	732	4	0,1025	20,23	1996	20	207,40	205,00	+ 2,40

50	721	4	0,0861	22,48	1996	20	193,60	172,20	+ 21,40
Razem:							105.681,73	193.519,55	87.837,82

* - opłata ustalona w wyniku ugody zawartej w 2001r.

dz. nr 730 wycena – 21,79 zł/m², ugoda- 15,44 zł/m²

dz. nr 425/4 wycena – 45,44 zł/m², ugoda- 31,51 zł/m²

dz. nr 435/45 wycena – 47,98 zł/m², ugoda – 41,32 zł/m²

** - opłata ustalona w wyniku ugody zawartej w 1999r. z Sandomierską Spółdzielnią Mieszkaniową, wycena – 11,78 zł/m², ugoda – 10,00 zł/m².

W kolumnie 7 powyższego zestawienia przyjęto cenę 1 m² gruntów (dolną granicę cen), obowiązującą w 2005 r., wg danych otrzymanych z Urzędu Skarbowego w Sandomierzu, w trybie art. 29 pkt 2, lit. f ustawy o NIK.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie(...). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z danych zawartych w powyższym zestawieniu wynika, że Urząd nie dokonywał w sposób ciągły i planowy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i trwałego zarządu. W 36 przypadkach na 50 zbadanych, ostatniej wyceny gruntów dokonano przed rokiem 2000, natomiast w 13 przypadkach ostatnią aktualizację przeprowadzono w 2000 r. W jednym przypadku aktualizacji wyceny działki nie dokonano od 1992 r., w 3 przypadkach od 1993 r., a w 2 przypadkach od 1994 roku.

Powyższa analiza wykazała, że tylko w 7 przypadkach, na 50 zbadanych wartość 1 m² działek była zbliżona do cen przyjmowanych przez Urząd Skarbowy w Sandomierzu, w rozliczeniach podatkowych w latach 2005 – 2006.

Gdyby w 2005 r. dokonano aktualizacji opłat rocznych ww. działek w oparciu o aktualną ich wartość, Urząd mógłby osiągnąć wyższe dochody z tytułu oddania gruntów w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w łącznej kwocie 87.837,82 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 568-586]

W odniesieniu do 12 działek, będących w użytkowaniu wieczystym 3 podmiotów, złożone zostały odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, dotyczące podwyższenia przez Urząd opłat, w związku ze zmianą wartości gruntów. We wszystkich sprawach zawarte zostały ugody, w wyniku których obniżone zostały ceny działek za 1 m², a mianowicie:

w 1999 r. zawarto ugodę z Sandomierską Spółdzielnią Mieszkaniową, w wyniku której wartość 1 m² gruntów, dotycząca 9 działek (** zaznaczone

w powyższym zestawieniu), obniżono z ceny 11,78 zł do 10,00 zł (przed aktualizacją cena tych gruntów wynosiła 7,50 zł);

w 2001 r. zawarto ugodę z Powszechną Spółdzielnią Spożywców w Sandomierzu, w wyniku której wartość 1 m², działki nr 730 obniżono z ceny 21,79 zł do 15,44 zł (przed aktualizacją cena wynosiła 9,10 zł) oraz działki nr 425/4 obniżono z ceny 45,44 zł do 31,51 zł (przed aktualizacją cena wynosiła 17,60 zł).

w 2001 r. zawarto ugodę z Rejonowym Związkiem Kółek i Organizacji Rolniczych w Sandomierzu w wyniku której wartość 1 m² działki nr 435/45 obniżono z ceny 47,98 zł do 41,32 zł (przed aktualizacją cena wynosiła 15,00 zł).

Jak wynika z powyższego, pomimo zawarcia ugody we wszystkich przypadkach nastąpił wzrost ceny 1 m² gruntów od 25 % do 74 %.

[Dowód: akta kontroli str. 587+596 i 1056+1067]

Ostatnia aktualizacja opłat rocznych w zakresie objętym badaniem, dokonana była dla 40 działek na podstawie operatów szacunkowych (w tym dla 11 działek, w stosunku do których spółdzielnie mieszkaniowe zbyły prawo użytkowania wieczystego po dacie wyceny). Dla pozostałych 8 działek, tj. o numerach: 120/2, 826/1, 615, 822/1, 1333/2, 627, 1343/3 i 1500/61 – opłaty roczne ustalone były w oparciu o wartości działek określone w aktach notarialnych. Według wyjaśnienia Naczelnika WGGiR Zofii Malec wycena tych 8 działek sporządzona była w pierwszej połowie lat 90 i nie zachowała się do chwili obecnej.

[Dowód: akta kontroli str. 597+679]

Zgodnie z art. 78ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

Badaniem kontrolnym objęto 14 wypowiedzeń warunków umów od 2000 r. (dotyczące działek objętych powyższym badaniem), w wyniku czego stwierdzono, że we wszystkich analizowanych przypadkach, wypowiedzenia sporządzone były na piśmie i w terminach do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. W wypowiedzeniach podane były nowe warunki użytkowania gruntów.

[Dowód: akta kontroli str. 680+700]

Objęte powyższym badaniem opłaty z tytułu trwałego zarządu i wieczystego użytkowania gruntów były zróżnicowane w odniesieniu do działek położonych w tych samych obrębach, a mianowicie: w obrębie 3 dotychczasowa wartość 1 m² działki wynosiła od 2,50 zł do 54,99 zł, analogicznie w obrębie 4 od 8,63 zł do 29,65 zł oraz w obrębie 5 od 5,99 zł do 24,83 zł

W 2005 r. Urząd nie dokonał żadnej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i trwałego zarządu, z tego względu kontrolujący nie określił efektów finansowych dla dochodów Gminy, jakie można było uzyskać na skutek aktualizacji opłat z tego tytułu.

Kontrolującemu nie przedstawiono dokumentów, potwierdzających czy i w jaki sposób Urząd uzyskiwał informacje dotyczące zmiany cen nieruchomości.

Na okoliczność powyższych ustaleń dotyczących aktualizacji opłat, Naczelnik WGGiR wyjaśniła, co następuje:

1. *Urząd nie uzyskiwał informacji dotyczących zmian cen nieruchomości. Ceny nieruchomości ustalane były w momencie zbywania poszczególnych działek;*
2. *nie aktualizowano wartości działek w sposób ciągły, ponieważ nie były przeznaczone wystarczające środki budżetowe na te cele. Również z tej przyczyny nie dokonano w ostatnich latach aktualizacji opłat rocznych. Brak było również dokładnego rozeznania cen gruntów obowiązujących na terenie miasta;*
3. *przyczyną zróżnicowania opłat od działek położonych w tym samym obrębie jest: powierzchnia działek, przeznaczenie i sposób wykorzystania, odległość od centrum miasta i głównych dróg, a także data ostatniej wyceny;*
4. *w 2005 r. nie dokonywano aktualizacji opłaty od działek gminnych, ponieważ Urząd był zobowiązany w pierwszej kolejności wykonać wyceny 115 działek spółdzielni mieszkaniowej w związku ze złożonym wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności, co spowodowało zmniejszenie środków budżetowych na dokonanie dalszych wycen. Ponadto w 2005 r. zmniejszyła się obsada pracowników Wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa (pracownica zajmująca się dotychczas naliczaniem i windykacją opłat została przeniesiona do innego wydziału).*

[Dowód: akta kontroli str. 701]

9. USTALANIE PLANU DOCHODÓW

Na podstawie uchwał budżetowych, sprawozdania Rb-27S oraz ewidencji księgowej ustalono, że w badanym okresie głównymi źródłami planowanych dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami gruntowymi były:

1. dochody ze sprzedaży gruntów,
2. dochody z dzierżawy i użytkowania gruntów,
3. dochody z oddania gruntów w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd,
4. dochody z opłat targowych i parkingowych.

Zgodnie z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd zobowiązany jest do sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości.



Urząd nie sporządzał planów wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości.

W trakcie kontroli, tj. w dniu 28 kwietnia 2006 r. Burmistrz Miasta Sandomierza wydał zarządzenie nr P 0151/24/06 w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości w roku 2006. W zarządzeniu tym określono planowane dochody i wydatki związane gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

Uchwała budżetowa na 2006 r. podjęta została w dniu 8 lutego 2006 r., co stanowi, że planowane dochody określone w ww. zarządzeniu Burmistrza nie mogły stanowić podstawy do ich określenia w uchwale budżetowej.

Podstawą planowania dochodów budżetowych z zakresu gospodarki nieruchomościami były kwoty określone przez Naczelnika WGGiR w pismach skierowanych do Skarbnika Miasta Sandomierza, odpowiednio z dnia 15 września 2004 r. do planu na 2005 r. i z dnia 16 stycznia 2006 r. do planu na 2006 r.

Z powyższych pism Naczelnika WGGiR oraz uchwał budżetowych wynika, że dochody z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych realizowane były wyłącznie przez Urząd (inne jednostki organizacyjne Gminy nie realizowały dochodów w badanym zakresie).

[Dowód: akta kontroli str. 435-470]

Naczelnik WGGiR Zofia Malec w wyjaśnieniu dotyczącym sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych podała, co następuje:

- do chwili obecnej nie sporządzałam planów wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, ponieważ przepisy nie określają szczegółowego sposobu i formy sporządzania takiego planu. Sporządzałam informację dla Skarbnika Miasta o planowanych przez Wydział dochodach i wydatkach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami w danym roku.

Na 2006 rok Burmistrz Miasta wydał zarządzenie nr P.0151/24/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości w sposób wyszczególniony w tym zarządzeniu.

[Dowód: akta kontroli str. 471]

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące dochodów Gminy uzyskanych z gospodarowania nieruchomościami w badanym okresie:



(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2005			30 kwietnia 2006 r.		
	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości
1	2	3	4	5	6	7
Dochody ogółem:	52 185,0	52 070,0	3 572,0	62 744,0	18 068,0	3 754,0
w tym: dochody własne (ogółem)	46 377,0	46 279,0	3 572,0	56 149,0	15 768,0	3 754,0
w tym: dochody ze zbycia i udostępniania nieruchomości gminnych ogółem:	6 469,2	6 353,8	119,9	9 080,0	1 511,4	154,8
w tym: dochody ze zbycia i udostępniania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości	Brak planu	6 159,5	80,5	Brak planu	1 401,8	87,6

Z powyższych danych wynika, że wykonanie planu dochodów ze zbycia i udostępniania nieruchomości gminnych ogółem oraz dochodów z nieruchomości należących do gminnego zasobu kształtowało się na poziomie 98 % (wskaźnik 3:2).

Zaległości w dochodach ze zbycia i udostępniania nieruchomości gminnych ogółem, wynoszące na koniec 2005 r. 119,9 tys. zł, wzrosły o 34,9 tys. zł, tj. o 22,5 % i stanowiły na dzień 30 kwietnia 2006 r. kwotę 154,8 tys. zł.

Udział dochodów wykonanych ze zbycia i udostępnienia nieruchomości gminnych ogółem w 2005 r., w dochodach własnych ogółem wynosił 13,7 %, i analogicznie dochodów ze zbycia i udostępnienia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości 13,3 %.

Planowanie, wykonanie i zaległości dochodów z nieruchomości, wg poszczególnych źródeł ich uzyskiwania, przedstawiało się następująco:

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2005			30 kwietnia 2006 r.		
	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości	Plan po zmianach	Wykonanie	Zaległości
1	2	3	4	5	6	7
Opłata targowa	5 750,0	5 618,0	39,9	6 500,0	1 132,0	39,2
Opłata parkingowa	127,7	104,7	-	140,0	12,9	-
Dzierżawa gruntów	300,0	306,7	34,0	280,0	97,7	45,1
Użytkowanie gruntów	5,4	5,4	6,6	5,2	8,0	3,3
Sprzedaż gruntów	93,5	93,5	-	2 000,0	151,0	-
Użytkowanie wieczyste	188,4	194,3	39,4	123,4	109,6	67,2
Trwały zarząd	31,2	31,2	-	31,4	0,2	-

* na wniosek Zakładu Oczyszczania Ścieków w Sandomierzu, Burmistrz Miasta przesunął płatność w kwocie 31 195,20 zł do dnia 30.06.2006 r.

Z powyższych danych wynika, że w analizowanym okresie zaległości z tytułu użytkowania wieczystego, dzierżawy gruntów wykazywały tendencję wzrostową, natomiast zaległość z tytułu opłaty targowej kształtowała się na podobnym poziomie.

[Dowód: akta kontroli str. 472-474]

Windykacja należności z tytułu opłat targowych zajmuje się Referat Windykacji Należności (§ 25 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu). Stanowisko p.o.



Kierownika tego Referatu pełni Jacek Szkodziński, który w wyjaśnieniu dotyczącym braku skuteczności w zakresie windykacji opłaty targowej wyjaśnił, co następuje:

- opłata targowa jest pobierana na placach targowych przy ul. Przemysłowej i na Placu 3 Maja w Sandomierzu przez inkasentów ustanowionych uchwałami Rady Miasta Sandomierza.

Zaległość w opłacie targowej powstała, ponieważ część sprzedających, zwłaszcza na targowisku miejskim na Placu 3 Maja, odmawiała uiszczania opłaty targowej w pełnej wysokości w sytuacji, gdy przestały istnieć środki prawne pozwalające w ramach przymusu administracyjnego na usunięcie ich z terenu targowiska, bądź wymuszenia zapłaty pełnej wysokości opłaty targowej. Utracił bowiem moc dekret z 2 sierpnia 1951 roku o targach i targowiskach, którego art. 12 ust. 2 dawał organowi administracji lokalnej prawo do usunięcia w drodze decyzji administracyjnej z terenu targowiska osoby, która nie przestrzegała regulaminu targowiska (a w szczególności nie uiszczała opłaty targowej) oraz zakazania jej handlu na tym targowisku do roku czasu od dnia usunięcia z targowiska. Dekret ten został uchylony przez art. 99 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. – prawo działalności gospodarczej, przy czym ustawa ta nie wprowadziła przepisów zastępujących uchylone przepisy tego dekretu. Brak czynnika dyscyplinującego spowodował zjawisko dowolności w uiszczaniu opłaty targowej. Częściowa poprawa bezpośredniej ściągальności opłaty targowej nastąpiła po wprowadzeniu w życie w roku 2003 nowych regulaminów obu targowisk miejskich jako aktów prawa miejscowego.

Natomiast dla likwidacji zaległości pozostały jedynie środki prawne w postaci ustalania zaległości w opłacie targowej w trybie właściwych przepisów Ordynacji podatkowej oraz kierowania tytułów wykonawczych do Naczelnika Urzędu Skarbowego celem ściągnięcia tych zaległości w trybie egzekucji administracyjnej.

Na dzień 31 grudnia 2005 r. łączna suma zaległości w opłacie targowej wyniosła 39.877,00 zł.

Na dzień 30 kwietnia 2006 r. zaległość ta wyniosła 39.242,00 zł, co oznacza spadek zaległości o kwotę 635,00 zł.

Likwidacja tych zaległości zależy od skuteczności egzekucji prowadzonej przez komornika skarbowego. Organ ten nie podlega Burmistrzowi Sandomierza i dlatego władze Miasta nie mają bezpośredniego wpływu na szybkość jego działań. Nowo powstały w strukturze Wydziału Finansowego UM w Sandomierzu Referat Windykacji Należności został zobowiązany do skierowania do Naczelnika Urzędu Skarbowego zapytań o stan egzekucji w tych sprawach w trybie § 8 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. Nr 137, poz. 1541 z późn. zm.) jako formy nadzoru wierzyciela nad egzekucją.



Do dnia badania dokumentów, tj. 15 maja 2006 r., Urząd nie wystąpił jeszcze do Urzędu Skarbowego w celu przyśpieszenia windykacji należności z tytułu opłaty targowej.

[Dowód: akta kontroli str. 555]

Zgodnie z § 31 pkt 7 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu – *prowadzenie spraw z zakresu dzierżawy, użytkowania gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolnicze, a w tym: przygotowanie umów, naliczanie czynszów, wystawianie faktur VAT oraz ściąganie należności* – należy do zadań Wydziału Gospodarki Gruntami i Rolnictwa.

W poniższej tabeli wyszczególniono podmioty, które zalegały z opłatami na kwotę powyżej 1.000 zł i dłużej niż 3 miesiące, wg stanu na 30 kwietnia 2006 r. oraz działania windykacyjne podejmowane przez Urząd w celu ściągnięcia należności:

l.p	Podmiot	Kwota zaległości (w tys. zł)	Czasookres zaległości (miesiące)	Podjęte działania
1	2	3	4	5
1	Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa „Szkło – Bud” Sp. z o.o.	11,8 14,3 14,3	25 13 1	Upomnienie z dn. 12.08.2004 r. i 29.08.2005 Umowa-rozłożenie na raty – 27.10.2005 r., Pismo – zerwanie umowy, brak wpłat 16.12.2005 r. Wezwanie przedsądowe – 18.04.2006 r., Wystąpienie do sądu o zasądzenie zaległości – 16.05.2006 r.
2	Wiesław Baryła	5,5 5,5	13 1	Umowa w sprawie odroczenia terminu płatności do 30.11.2005 r. – nie dokonał zapłaty. Wezwanie do zapłaty – 8.12.2005 r.
3	Przedsiębiorstwo Gastronomiczno – Handlowe „Winnica” Sp. z o.o.	2,2 2,6	25 13	Upomnienie z dnia 29.08.2005 r. Wezwanie do zapłaty – 16.12.2005 r.
4	Obitko Arkadiusz	1,3 1,3	13 1	Upomnienie z dnia 29.08.2005 r.
5	Pacholczak, Drewnowski	3,1 3,1	13 1	Upomnienia z dnia 31.08.2005 r. (osobne dla każdego podmiotu na ½ kwoty).
6	Andrzej Wójcik	7,0 (suma 34 czynszów mies. po 205 zł, od maja 2003 r.)	36	Upomnienie z dnia 24.03.2004 r. i 21.10.2004 r., Przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 6.04.2005 r., Wniosek z dnia 27.02.2006 r. o rozłożenie spłaty w ratach – do 30.04.2006 r. nie uwzględniony przez Urząd, umowa wygasta z dniem 16 lutego 2006 r.
7	Elżbieta Dziuba	4,5 (suma 24 czynszów miesięcznych po 187 zł)	24	Upomnienie z dnia 21.10.2004 r., Przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 6.04.2005 r.
8	Franciszek Motyka	1,2 (suma 6 czynszów miesięcznych)	6	Nie podejmowano działań.

		po 200 zł)		
9	Grażyna Skuza	1,3 (suma 7 czynszów miesięcznych po 190 zł)	7	Nie podejmowano działań.
10	Agnieszka i Mariusz Laskowscy	1,5 (suma 8 czynszów miesięcznych po 190 zł)	8	Nie podejmowano działań.
11	Marek Redziak	3,0 (suma 23 czynszów miesięcznych po 130 zł)	23	Upomnienie z dnia 21.10.2004 r., Wezwanie do zapłaty z dnia 6.04.2005 r., Przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 1.09.2005 r.
12	Michał Lipiński	2,8	4	Nie podejmowano działań.
13	Jan Sochacki	1,7	6	Nie podejmowano działań.
	Razem	88,0		

Z powyższych danych wynika, że Urząd w 5 przypadkach nie podjął żadnych działań windykacyjnych w stosunku do dłużników, którzy zalegali z opłatami za okres od 4 do 8 miesięcy, na łączną kwotę 8,5 tys. zł. W pozostałych przypadkach czasookres zaległości w opłatach wynosił od 1 do 36 miesięcy na łączną kwotę 79,5 tys. zł, a pomimo tego do dnia 30 kwietnia 2006 r., w stosunku do tych dłużników Urząd nie wystąpił na drogę sądową w celu wyegzekwowania należności.

[Dowód: akta kontroli str. 565-566a]

Osobą nadzorującą windykację należności jest Naczelnik WGGiR Zofia Malec, która w wyjaśnieniu dotyczącym powyższych ustaleń podała, co następuje:

- w wypadku 5 dłużników nie podjęto działań, ponieważ na skutek upomnień w poprzednim okresie ich zadłużenie w stosunku do Gminy jak i okres zadłużenia uległ zmniejszeniu. Tendencję tą potwierdziły wpłaty w miesiącu maju 2006 r. W przypadku Franciszka Motyki okres zadłużenia zmniejszył się o 3 miesiące – wpłata 579 zł, Agnieszki i Mariusza Larkowskich – okres zadłużenia zmniejszył się o 4 miesiące – wpłata 951 zł, w przypadku Jana Sochackiego – dług został spłacony w całości – nie ma zadłużenia.

W przypadku dłużników pozostałych nie wystąpiono jeszcze na drogę sądową ze względu na możliwość zabezpieczenia roszczeń w umowach cywilnych (rozłożenia zapłaty długu na raty). Umowa zawierana jest, gdy wniosek umotywowany jest względami społecznymi lub ochroną interesu przedsiębiorcy oraz osób pozostających na jego utrzymaniu. Zawarcie umowy wstrzymuje termin przedawnienia, ponadto unika się opłat sądowych i komorniczych oraz dodatkowego obciążenia tymi kosztami dłużników.

[Dowód: akta kontroli str. 567]



10. FUNKCJONOWANIE KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

W Regulaminie Organizacyjnym Urzędu nie przewidziano funkcjonowania komórki kontroli wewnętrznej i nie została ona powołana, natomiast utworzone jest stanowisko ds. audytu wewnętrznego.

Zgodnie z kartą zadań do obowiązków audytora wewnętrznego należy m.in. przeprowadzanie na zlecenie Burmistrza kontroli poza planem audytu.

Zarządzeniem nr 0152/68/2005 z dnia 7 września 2005 r. oraz zarządzeniem nr 0152/01/2006 z dnia 3 stycznia 2006 r. Burmistrz Miasta Sandomierza zatwierdził plany kontroli finansowej jednostek organizacyjnych Gminy Sandomierz na rok 2005 i 2006. W załącznikach do ww. zarządzeń wyszczególniono nazwy jednostek planowanych do kontroli, temat i rodzaj kontroli oraz terminy ich przeprowadzenia.

W ww. planach kontroli nie ujęto zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi oraz uzyskiwaniem dochodów z tego tytułu. W badanym okresie Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa nie był objęty żadną kontrolą funkcjonalną.

Zarządzeniem nr P.0152/6/2004 z dnia 1 lutego 2004 r. w sprawie instrukcji obiegu dokumentów oraz kontroli wewnętrznej dowodów finansowych, Burmistrz Miasta Sandomierza ustalił m.in. procedury dotyczące obiegu i kontroli dowodów dotyczących obrotu nieruchomościami Gminy, gdzie szczegółowo określono procedury dotyczące procesów gospodarowania nieruchomościami gminnymi, a mianowicie:

1. przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności,
2. sprzedaż mieszkań komunalnych,
3. sprzedaż nieruchomości komunalnych,
4. dzierżawa nieruchomości,
5. nabycie nieruchomości na rzecz Gminy (z wniosku właściciela nieruchomości i na potrzeby Gminy pod realizację inwestycji),
6. inne dowody stanowiące podstawę do wprowadzenia zmian w zasobach nieruchomości komunalnych,
7. wypłata odszkodowań za grunty przejęte z mocy ustawy na rzecz Gminy pod drogi,
8. opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
9. wymiar podatku,
10. księgowanie należności.

[Dowód: akta kontroli str. 406-434]



Kontrolujący poinformował Burmistrza Miasta Sandomierza Jerzego Borowskiego, o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK), w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli Urzędu Miasta w Sandomierzu pod poz. 1/2006

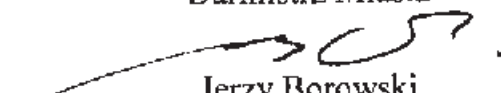
Sandomierz, dnia 13 czerwca 2006 r.

Specjalista kontroli państwowej


Zbigniew Majewski

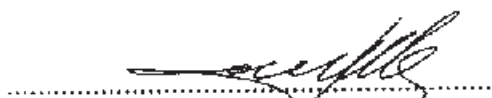
Sandomierz, dnia 13 czerwca 2006 r.

Burmistrz Miasta


Jerzy Borowski

W dniu 13 czerwca 2006 r., jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Jerzemu Borowskiemu – Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

[Dowód: akta kontroli str. 1069]


.....
/podpis kontrolera/