



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia stycznia 2011 r.

**Pan
Andrzej Brzeziński
Burmistrz
Gminy i Miasta
Janikowo**

P/10/127
LBY-4101-26-01/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Gminy i Miasta Janikowo, zwanym dalej „UM”, której przedmiotem było dysponowanie mieniem komunalnym przez Gminę i Miasto Janikowo, w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 listopada 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokóle kontroli podpisanym w dniu 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie z uchybieniami sposób dysponowania mieniem komunalnym przez Gminę i Miasto Janikowo.

Podstawą pozytywnej oceny jest zapewnienie przez Pana Burmistrza właściwego systemu kontroli finansowej oraz obiegu i zabezpieczania dokumentów księgowych, a ponadto rzetelność w ustaleniu stanu i wartości gminnego zasobu nieruchomości oraz sposobu ochrony tego mienia.

1. Ogólna wartość majątku trwałego Gminy i Miasta Janikowo, zwanej dalej „gminą”, w latach 2008 – 2010 (11 m-cy) zwiększyła się z 84.199 tys. zł do 88.852 tys. zł, tj. o 4.355 tys. zł (o 5,5 %), z tego wartość:

- gruntów (w wyniku zakupów, sprzedaży i przekształcenia użytkowania wieczystego we własność), zmniejszyła się z 20.572 tys. zł do 19.240 tys. zł, tj. o 1.332 tys. zł (o 6,5 %),
- budynków (na skutek sprzedaży lokali mieszkalnych, adaptacji budynku na lokale socjalne, termomodernizacji budynków i remontu świetlic), zwiększyła się z 37.689 tys. zł do 38.027 tys. zł, tj. o 338 tys. zł (o 0,9 %),
- dróg i ulic (w wyniku modernizacji drogi gminnej, budowy dróg międzyosiedlowych, budowy boisk sportowych w ramach akcji „Orlik-2012”), zwiększyła się z 25.141 tys. zł do 30.570 tys. zł., tj. o 5.429 tys. zł (o 21,6 %),
- środków transportu (na skutek zakupu kosiarki samojezdnej, zakupu ciągnika kompaktowego wraz z urządzeniem do czyszczenia nawierzchni boisk sportowych) wzrosła z 797 tys. zł do 1.015 tys. zł , tj. o 218 tys. zł (o 27,3 %).

Środki trwałe w całości pozostawały w dyspozycji gminy.

2. Powierzchnia gruntów będących w bezpośrednim zarządzaniu gminy w badanym okresie zmniejszyła się z 325,6 ha do 313,0 ha, tj. o 12,6 ha (o 3,9 %), na skutek sprzedaży, kupna i zamiany gruntów, natomiast powierzchnia gruntów w użytkowaniu gminy w tym samym okresie zmalała ogółem z 30,0 ha do 26,3 ha, tj. o 3,7 ha (o 12,3 %).

3. Dla nieruchomości gminnych były prowadzone rejestry w wersji „papierowej” i elektronicznej, które obejmowały księgę ewidencji gruntów gminnego zasobu jak też księgę ewidencji gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹, zwaną dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

4. W latach 2008 – 2010 (11 m-cy) gmina uzyskała dochody ze sprzedaży mienia komunalnego w łącznej wysokości 6.781 tys. zł, w tym ze sprzedaży: gruntów – 1.983 tys. zł (29,2 %), budynków (w tym mieszkań) – 4.531 tys. zł (66,9 %) i pozostałych składników mienia – 267 tys. zł (3,9 %). Sprzedaż nieruchomości odbywała się za zgodą Rady Miejskiej w Janikowie, a uzyskane ceny zbytu były wyższe od ceny wywołania. Wartość rynkowa nieruchomości, niezbędna do określenia ceny wywołania, każdorazowo była określana przez

¹ Dz. U. z 2000 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

biegłych rzeczoznawców w operatach szacunkowych. Sprzedaż nieruchomości odbywała się w trybie przetargów ustnych, z zachowaniem zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.²

5. W kontrolowanym okresie gmina uzyskała dochody z wykonania prawa własności w łącznej wysokości 7.965 tys. zł, w tym: z pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste – 6 tys. zł (0,1 %), z opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste – 195 tys. zł (2,5 %), z dzierżawy mienia - 7.738 tys. zł (97,1 %) oraz z opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności - 26 tys. zł (0,3 %). Za pierwszą opłatę za oddanie w użytkowanie wieczyste gmina naliczała należność przy sprzedaży lokali mieszkalnych łącznie z ułamkową częścią gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste. Opłata ta wynosiła 25 % wartości udziału w gruncie. Najem i dzierżawę mieszkań oraz części lokali użytkowych w imieniu gminy prowadziło Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Janikowie. Opłata roczna była aktualizowana w 2008 i w 2009 r., co spowodowało wzrost dochodów gminy z tego tytułu, od 98,53 zł do 4.660 zł, tj. od 165,1 % do 424,1 %. Skontrolowane opłaty dotyczące 6 osób fizycznych (100 %) zostały pobrane we właściwej wysokości i prawidłowo zaksięgowane.

6. W latach 2008 – 2010 (11 m-cy) gmina wydzierżawiła osobom fizycznym 7 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3.9203 ha (od 20 m² do 1,5 ha) oraz 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 267,5 m² (od 8,1 m² do 187,3 m²) na okres od 1 do 10 lat. Roczny lub miesięczny przypis został wymierzony zgodnie z zawartymi umowami a czynsz dzierżawny od osób fizycznych i osób prawnych został pobrany we właściwej wysokości i odpowiednio zaksięgowany.

7. W badanym okresie 31 nieruchomości zabudowanych będących w zasobie gminy, wcześniej będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, zostało przekształconych w prawo własności na rzecz osób fizycznych na podstawie 31 decyzji Pana Burmistrza. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gmina Janikowo uzyskała w badanym okresie jednorazowy dochód w wysokości 24.128,20 zł. Badanie dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności potwierdziło, że zostały one w całości zaksięgowane na dochód gminy we właściwej wysokości.

² Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

NIK zwraca uwagę na to, że nieuregulowane należności powyżej 3 miesięcy w badanym okresie, z tytułu sprzedaży, dzierżawy i najmu mienia komunalnego, wynosiły od 9,8 do 53,5 tys. zł, co stanowiło od 18,1% do 29,7% ogólnych kwot należności niezapłaconych.

8. W badanym okresie Pan Burmistrz, za zgodą Rady Miejskiej w Janikowie, nabył do zasobu gminy 2 działki o łącznej powierzchni 3.5410 ha, za kwotę 250.520 zł, z przeznaczeniem pod budowę obwodnicy Miasta Janikowa. Zakup ww. nieruchomości znajdował pełne uzasadnienie i pokrycie w środkach finansowych gminy.

Jednocześnie Najwyższa Izba kontroli wskazuje na uchybienia polegające na:

- nie sporządzeniu całościowego planu wykorzystania (zagospodarowania) zasobów mienia komunalnego, o którym jest mowa w art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- braku opracowania procedur zamówień publicznych jak też procedur windykacji należności z tytułu dzierżawy i najmu mienia komunalnego, niezbędnych dla zapewnienia funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej, zgodnie z art. 69, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.³

W wyniku kontroli w jednostce stwierdzono brak procedur dotyczących zamówień publicznych. W trakcie kontroli ww. procedury zostały opracowane.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o :

1. Opracowanie całościowego planu wykorzystania (zagospodarowania) zasobów mienia komunalnego na okres najbliższych 3 lat.
2. Opracowanie i wdrożenie procedur windykacji należności z tytułu dzierżawy lub sprzedaży mienia komunalnego.
3. Zwiększenie skuteczności windykacji należności przeterminowanych za sprzedane lub wdzierżawione mienie komunalne.

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

³ Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.