



Bydgoszcz, dnia ... lutego 2011 r.

**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy**

**Pan  
Andrzej Grabowski  
Burmistrz  
Miasta Kowalewo Pomorskie**

P/10/127

LBY 4101-26-07/2010

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Kowalewie Pomorskim, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie dysponowania mieniem komunalnym w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 listopada 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 3 lutego 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z uchybieniami ocenia działania Pana Burmistrza i podległych pracowników w badanym zakresie.

1. Gospodarkę nieruchomościami Gminy Kowalewo Pomorskie, zwanej dalej „Gminą”, prowadzono w oparciu o plan, o którym mowa w art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, zwanej dalej „ustawą o gosp. nieruchomościami”.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

2. Ewidencja nieruchomości, o której mowa w art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gosp. nieruchomościami, prowadzona była na bieżąco, w pełnym zakresie oraz przy zapewnieniu zgodności danych z katastrzem nieruchomości.
3. Dokonywane w Urzędzie czynności polegające na sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego – realizowane były na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim, zwanej dalej „Radą Miejską”, w sposób prawidłowy oraz zgodny z przepisami ustawy o gosp. nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>3</sup>, zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie przetargów”.
4. Prawidłowo, w oparciu o przesłanki określone w art. 37 ust. 2 ustawy o gosp. nieruchomościami – podejmowano decyzję o zbywaniu nieruchomości w trybie bezprzetargowym. W szczególności, w badanych w tym zakresie 7 operacjach (3 sprzedażach, 2 aportach działek gruntowych i 2 sprzedażach lokali mieszkalnych), zapewniono ustalenie ceny lub wartości przenoszonego prawa własności - w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez licencjonowanego rzeczoznawcę.
5. W każdym przypadku, gdy było to wymagane przy nabywaniu środków trwałych, prawidłowo stosowano przepisy w zakresie zamówień publicznych.
6. Analiza nabywania w okresie kontrolowanym nieruchomości o najwyższej wartości (dwóch działek przejętych w zamian za zobowiązania podatkowe oraz działki nabytej pod Centrum Sportu i Rekreacji) wykazało prawidłową realizację dyspozycji zawartych w uchwałach Rady Miejskiej.
7. Stwierdzono, że działania windykacyjne podejmowane w Urzędzie wobec najemców i dzierżawców, którzy nie zapłacili czynszu w terminie – były adekwatne do skali i okresu zadłużenia. Ponadto, zapewniony został nadzór nad egzekucją należnych Gminie dochodów z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości oddanych w zarządzanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.
8. Ulgi w spłacie należności z tytułu najmu lub dzierżawy udzielane były z zachowaniem przepisów ustalonych przez Radę Miejską.

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca jednak uwagę na stwierdzone w toku kontroli uchybienia:

1. Prowadzona w Urzędzie ewidencja księgowa nie odzwierciedlała prawidłowej wartości księgowej następujących środków trwałych:

a) w przypadku działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako drogi, na badanych 7 przypadków, w 6 stwierdzono zaewidencjonowanie ich wyłącznie w grupie 2 środków trwałych (obiekty inżynierii lądowej i wodnej), przez co od wartości początkowej gruntów błędnie naliczano amortyzację. Grunty zajęte pod drogi gminne zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych<sup>4</sup> zalicza się do grupy 0 środków trwałych (grunty). Do grupy 2 środków trwałych - zaliczają się natomiast naniesienia na gruncie, takie jak m. in. ulice i drogi na obszarach miejskich i zamiejskich. Zgodnie z wyjaśnieniami Skarbnika Gminy, jako urządzenia zostały zewidencjonowane działki gruntowe przejęte od Skarbu Państwa w latach 90-tych w wyniku komunalizacji mienia, a sposób ewidencjonowania kontynuowano tak jak poprzednio;

b) budynki mieszkalne Gminy w okresie kontrolowanym ujęte były w ewidencji środków trwałych wg wartości początkowej, pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, a grunty pod tymi budynkami – w wartości początkowej. Stwierdzono, że ewidencja księgowa środków trwałych nie odzwierciedlała faktycznych zmniejszeń praw Gminy do budynków i gruntów na jakich zostały posadowione – wynikających z dokonywanych w okresie kontrolowanym 5 sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>5</sup> - do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które w tym okresie nastąpiło. Zgodnie z wyjaśnieniami Skarbnika Gminy - rozchodów środka trwałego dokonywano z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego Gminy w budynku.

W toku kontroli przeprowadzono w Urzędzie weryfikację ewidencji księgowej gruntów pod drogami oraz budynków mieszkalnych - w wyniku której dokonano na dzień 31.12.2010 r. następujących korekt: zmniejszenia wartości księgowej budynków o kwotę 525.707,83 zł i gruntów o 5.255,07 zł, przeksięgowania gruntów o wartości księgowej 2.331.118,06 zł z grupy 2 do grupy 0, w wyniku czego nastąpił wzrost wartości środków trwałych o 1.039.613,88 zł (korekta nieprawidłowo naliczonej amortyzacji). Powyższe zmiany wpłynęły na wzrost łącznej wartości aktywów i pasywów o kwotę 508.650,98 zł., co będzie

---

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 112, poz. 1317 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

miało wpływ na dane wykazywane w bilansie Gminy sporządzonym wg stanu na koniec roku 2010 r.

Pomimo powyższych uchybień – stwierdzono, że w ewidencji środków trwałych ujęto wszystkie badane składniki majątku Gminy, prawidłowo wciągnano do ewidencji nabywane środki trwałe oraz, z wyłączeniem mieszkań, odnotowywano wszelkie rozchody środków trwałych.

2. W jednym przypadku dotyczącym zbycia badanego lokalu mieszkalnego w miejscowości Bielsk, w zatwierdzonym przez Pana Burmistrza ogłoszeniu o przetargu nie zostało podane uzasadnienie wyboru trybu sprzedaży - przetargu ustnego ograniczonego, czym naruszono §15 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów. Najwyższa Izba Kontroli przyjmuje wyjaśnienia Pana Burmistrza, iż uzasadnienia nie podano wskutek omyłki oraz to, że ograniczono możliwość uczestnictwa w przetargu do najemców i właścicieli innych lokali w tym budynku. W pozostałym zakresie przy powyższym przetargu prawidłowo stosowano przepisy ustawy o gosp. nieruchomościami i cyt. wyżej rozporządzenia, a sprzedaży dokonano za cenę odpowiadającą wartości rynkowej lokalu ustalonej przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań zmierzających do prawidłowego stosowania procedur związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych określonych w ustawie o gosp. Nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie przetargów.

Najwyższa Izba Kontroli, 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 ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.