



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia lutego 2011 r.

**Pan
Krzysztof CHOJNIAK
Prezydent Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego**

**P/10/150
LLO-4101-24-10/2010**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Piotrkowie Trybunalskim (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę realizacji dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2008 – 2010 (3 kwartały).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 28 stycznia 2011 r. - Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli - mimo stwierdzonych nieprawidłowości - pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie realizacji dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Pozytywną ocenę uzasadnia m.in. prawidłowe dokonywanie sprzedaży oraz oddawanie nieruchomości w trwały zarząd, prawidłowe naliczanie i terminowe odprowadzenie dochodów na rachunek budżetu państwa oraz rzetelne sporządzanie sprawozdań budżetowych Rb-27 ZZ. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły opóźnień w podejmowaniu działań windykacyjnych oraz zgłaszaniu należności do masy upadłościowej.

1. Nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się na terenie miasta Piotrkowa Tryb. obejmowały, na dzień 30 września 2010 r., łączną powierzchnię 705 ha, w tym 387 ha

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

oddanych zostało w użytkowanie wieczyste, a 318 ha pozostawało w zasobie nieruchomości.

Analiza dokumentacji 81 nieruchomości (10 w trwałym zarządzie i 71 w użytkowaniu wieczystym) o łącznej powierzchni 57 ha potwierdziła zgodność danych wynikających z umów, decyzji o udostępnieniu nieruchomości i ustalających opłaty roczne z danymi wynikającymi z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa. Jednak w przypadku 19 nieruchomości (23,4% badanych) do ewidencji nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste nie wprowadzono daty aktualizacji opłaty rocznej, do czego obliguje przepis art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² (dalej ugn), a w ewidencji zasobu Skarbu Państwa nie ujęto 8 nieruchomości oddanych w najem, dzierżawę i użytkowanie.

2. Plany finansowe dochodów z zakresu administracji rządowej sporządzano zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym w tym okresie rozporządzeniu Ministra Finansów dnia 24 lipca 2006 r.³, z uwzględnieniem kwot dochodów określonych przez dysponenta części budżetowej.

NIK zauważyła jednak, że na lata 2008-2009 dochody własne planowano w wysokości niezgodnej z art. 23 ust. 3 ugn, odnosząc wysokość udziału własnego do dochodów podlegających przekazaniu do budżetu państwa, zamiast do planowanych wpływów ogółem z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zaplanowane do przekazania do budżetu państwa dochody z tytułu gospodarowania tymi nieruchomościami wykonane zostały w 2008 r. w 148,5% (1.965,5 tys. zł), w 2009 r. w 105,6% (2.896,1 tys. zł), a w 2010 r. (do 30 września) w 83,2% (2.320,4 tys. zł).

Uzyskane dochody odprowadzono do budżetu państwa terminowo, po potrąceniu udziału Miasta w prawidłowej wysokości.

3. W okresie objętym kontrolą sprawozdania budżetowe Rb-ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami sporządzono rzetelnie, prawidłowo pod względem formalnym i rachunkowym, a przedstawione w nich dane wynikały z ewidencji księgowej. Sprawozdania te przekazywano do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego z zachowaniem terminów określonych w obowiązujących w badanym

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

³ w sprawie planów finansowych zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami, przekazywania dotacji celowych i przekazywania pobranych dochodów związanych z realizacją tych zadań - Dz. U. Nr 135, poz. 955

okresie rozporządzeniach Ministra Finansów w sprawie sprawozdawczości budżetowej: z dnia 27 czerwca 2006 r.⁴ i z dnia 3 lutego 2010 r.⁵

4. W okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 września 2010 r. z tytułu sprzedaży, oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd uzyskano dochody w łącznej wysokości 9.158,9 tys. zł, w tym 2.542,9 tys. zł w 2008 r., 3.680,5 tys. zł w 2009 r. i 2.935,5 tys. zł za 3 kwartały 2010 r. Największy udział w tych dochodach - 88,7% (8.121,6 tys. zł) - stanowiły dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Analiza 15 transakcji sprzedaży nieruchomości na łączną kwotę 810,3 tys. zł (75% sprzedanych w badanym okresie) oraz jednej oddanej w trwałe zarząd wykazała, iż postępowania te prowadzone były z zachowaniem wymogów określonych w ugn.
5. W badanym okresie dokonano przeszacowania wartości 68 nieruchomości (162 działek), tj. 12,4% spośród wszystkich działek oddanych odpłatnie w trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste. Aktualizacje przeprowadzono w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, przy wykorzystaniu na ten cel środków z dotacji celowej. W ich wyniku stosowane dotychczas stawki opłat rocznych uległy zwiększeniu z kwoty 410,6 tys. zł do 1.094,6 tys. zł, tj. o 166%. Koszty sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły łącznie 37 tys. zł i stanowiły 5,4% kwoty uzyskanej w wyniku aktualizacji opłat.

Na podstawie analizy dokumentacji 81 nieruchomości ustalono, iż obowiązujące na 2010 r. opłaty określone zostały w oparciu o wyceny sporządzone w latach 1994-2009. NIK przyjmuje wyjaśnienia Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami, że spowodowane to było dokonywaniem w pierwszej kolejności aktualizacji nieruchomości o najniższej wartości 1 m² gruntu oraz przewidywalnego wzrostu dochodu na skutek dokonanej aktualizacji.

Stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz oddanych w trwałe zarząd ustalano stosownie do postanowień art. 72 i 83 ust. 2 ugn.

6. Zaległości z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa na dzień 30 września 2010 r. wynosiły 749,2 tys. zł (w tym 48,3 tys. zł zgłoszone do masy upadłościowej) i były wyższe o 350 tys. zł (o 87,6%) i 262,1 tys. zł (o 53,8%), od ich stanu na koniec lat 2008 i 2009. Największy udział w ich strukturze stanowiły - odpowiednio 93,1%, 95,1% i 95,6% - zaległości z tytułu użytkowania wieczystego. Przedstawiony wzrost zaległości

⁴ Dz. U. nr 115, poz. 781 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2010 r., Nr 20, poz. 103

wynikał przede wszystkim z narastającego zadłużenia 3 podmiotów zalegających z wpłatami na kwotę 433,1 tys. zł (57,8% wszystkich zaległości na 30 września 2010 r.) do których skierowano wezwania do zapłaty. Na zaległości w kwocie 334,3 tys. zł, w postępowaniu sądowym uzyskano tytuły egzekucyjne oraz dokonano zabezpieczenia hipotecznego na majątku tych dłużników na kwotę 212,1 tys. zł.

W latach 2008 i 2009 czynnościami windykacyjnymi objęto 99,7% zaległości wg stanu na koniec 2008 r. i 2009 r. oraz 91,9% zaległości na dzień 30 września 2010 r. Szczegółowa analiza dokumentacji 30 największych dłużników - wg stanu na dzień 30 września 2010 r. – zalegających na łączną kwotę 739,7 tys. zł (98,7%) wykazała jednak, że w przypadku 4 zaległości (nr W501110 i I000003) dotyczących 2 podmiotów na łączną kwotę 40,5 tys. zł nie podjęto, do dnia zakończenia kontroli, działań zmierzających do ich dochodzenia na drodze sądowej (przy jednoczesnym braku uregulowań wewnętrznych w tym zakresie). Jednak - w przypadku tych nieprzedawnionych zaległości - od dnia skierowania spraw do Zespołu Radców Prawnych upłynęło od 4 do 44 miesięcy. Stwierdzono także, że w kolejnej sprawie (nr W501436) należność w kwocie 2.570 zł nie została zaspokojona z masy upadłościowej z uwagi na wadliwe jej zgłoszenie do listy wierzytelności. Przedstawione nieprawidłowości w prowadzonych czynnościach windykacyjnych uzasadniano m.in. dużą ilością prowadzonych spraw oraz zaliczeniem tych zaległości (ze względu na właściwości dłużnika) do kategorii spraw załatwianych w dalszej kolejności, złożonym przez dłużnika zapewnieniem o spłacie zaległości, nieuwagą bądź przeoczeniem – jednak zdaniem NIK, nie może stanowić to ich usprawiedliwienia. W ocenie NIK takie działania, w rozumieniu art. 5 ustawy o NIK, uznać należy za nierzetelne.

7. Analiza sald zaległości – wg stan na dzień 30 września 2010 r. - wykazała, że obejmują one zaległości przedawnione na łączną kwotę 2.150 zł, i dotyczą jednostkowych spraw (o kwotach do 101 zł) za lata 2004 – 2007. Należności te nie zostały spisane ze stanu w ramach aktualizacji ich wartości w trybie art. 35 b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶. NIK przyjmuje zapewnienia Pana Prezydenta o przeprowadzeniu analizy, co do możliwości i zasadności dokonania ich odpisu na saldach.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- zapewnienie kompletności danych w prowadzonych ewidencjach nieruchomości Skarbu Państwa,

⁶ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

- bezzwłoczne podejmowanie czynności zmierzających do egzekwowania zaległości,
- monitorowanie wierzytelności zgłaszanych do syndyka masy upadłościowej,
- poinformowanie o wynikach zapowiedzianych działań w zakresie odpisów aktualizujących należności.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

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