

Podkowa Leśna, dnia 27 sierpnia 2015 r.

PROTOKÓŁ POKONTROLNY KOMISJI REWIZYJNEJ

DOTYCZY: Kontroli sposobu aktualizacji przez Urząd Miasta w latach 2011-2014 stawek dochodu z mienia gminy (opłaty za użytkowanie wieczyste, dzierżawa i najem nieruchomości).

I. Podstawa prawna:

- a) Statut Miasta Podkowa Leśna, Zał. Nr 4 – Zasady i tryb działania KR, paragraf 4 ust. 1 oraz uchwała nr 12/IV/2015 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 12 lutego 2015 r. – Plan pracy KR na 2015 r.
- b) Upoważnienie Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej nr 14/2015 z dnia 15.07.2015 r.
- c) Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U 1997 nr 115 poz. 741 ze zmianami).
- d) Zarządzenie nr 24/2010 z dnia 05 sierpnia 2010 r. ze zm.: nr 35/2010, nr 61/2010, nr 25/2011, Nr 57/2014 Regulamin organizacyjny Urzędu Miasta w Podkowie Leśnej § 19.
- e) Sprawozdanie roczne z wykonania budżetu miasta Podkowa Leśna oraz sprawozdania z wykonania planów finansowych instytucji kultury (Zarządzenie nr 14/Fn/2012 z dnia 27 marca 2012 r., Zarządzenie nr 7/Fn/2013 z dnia 27 marca 2013 r., Zarządzenie nr 17/Fn/2014 z dnia 26 marca 2014 r., Zarządzenie nr 20/Fn/2015 z dnia 30 marca 2015 r.)
- f) Zarządzenie Burmistrza nr 2/2010 z dnia 19 stycznia 2010 i nr 60/2011 z dnia 19 grudnia 2011.
- g) Dokument „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Podkowa Leśna na lata 2012-2016” będący załącznikiem do uchwały Nr 60/XIV/2011 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 26 października 2011 r.
- h) Przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczącego najmu, dzierżawy oraz użyczenia (w tym nieruchomości) art. 659-692, 693-709, 710-719. Istotą umowy użyczenia jest jej bezpłatność (art. 710).
- i) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a (dalej: „ustawa o samorządzie gminnym”)
- j) Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych w odniesieniu do zasad i zakresu odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Zgodnie z tą ustawą naruszenie dyscypliny finansów publicznych stanowi m. in. nieustalenie należności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub innej jednostki sektora finansów publicznych albo ustalenie takiej należności w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia (art. 5 ust. 1 pkt 1).
- k) Udostępnione przez Urząd dokumentów: umów najmu, dzierżawy i darowizny oraz innych informacji zawartych w Biuletynie Informacji Publicznej.

II. Kontrolowana jednostka: Urząd Miasta Podkowa Leśna, ul. Akacjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna

III. Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny powołany przez Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej (zał. pismo o powołaniu zespołu) w składzie:
Olga Jarco i Andrzej Porowski

IV. Termin i godziny przeprowadzonej kontroli: 27.07.2015 r. i 03.08.2015 r. w godzinach pracy Urzędu Miasta.

Yao
Edwa
Ryby
Rho

V. **Miejsce kontroli:** Urząd Miasta Podkowa Leśna, adres jak wyżej.

Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu: Burmistrz Miasta Podkowy Leśnej Pan Artur Tusiński.

VI. **Wykaz osób składających wyjaśnienia i informacje:**

1. Ilona Skawińska – Główny Specjalista Referatu Planowania i Rozwoju Miasta
2. Elżbieta Siedlecka – Inspektor
3. Maria Ostrowska – Kierownik Referatu, Skarbnik Miasta
4. Artur Tusiński – Burmistrz Miasta

VII. **Wykaz w oryginałach dokumentów załączonych do protokołu oraz wykaz pozostałych dokumentów na podstawie których Komisja dokonała ustaleń:**

1. Załącznik nr 1 (Pytania zespołu kontrolnego skierowane na piśmie do pracowników merytorycznych Urzędu Miasta w Podkowie Leśnej)
2. Załącznik nr 2 (Dokument zawierający odpowiedzi Skarbnik Miasta na pytania zadane przez zespół kontrolny (Ad. 3, 4 i 7))
3. Załącznik nr 3 (Wykaz umów najmu, dzierżawy i darowizny sporządzony przez zespół kontrolny)

Chybaż, Jan
Wini

CEL I GŁÓWNE ZAGADNIENIA OBJĘTE KONTROLĄ

Ocena legalności, gospodarności i rzetelności w zakresie aktualizacji stawek dochodu z mienia gminy Podkowa Leśna, którym są nieruchomości przeznaczone na cele komercyjne i niekomercyjne na podstawie zawartych umów o użytkowanie wieczyste, dzierżawę i najem. W szczególności Komisja Rewizyjna dokonała oceny:

- przygotowania do realizacji zadań z zakresu gospodarowania, prawidłowości oraz realizacji umów, w tym w szczególności do oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę i użyczenie wieczyste pod względem aktualizacji stawek.

OKRES OBJĘTY KONTROLĄ

Lata 2011 - 2014

WYNIKI KONTROLI

Organami reprezentującymi gminy w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Stosownie do art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami "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". Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem: sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, oddania w najem lub dzierżawę, a także użyczenia. Burmistrz jest zobowiązany do przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, co obejmuje szereg czynności polegających m. in. na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, nieruchomość powinna być zdatna do dobrego użytku. **Nieruchomości powinny przynosić pożytki przekraczające koszty utrzymania.** Przy naliczaniu opłat z tytułu najmu i dzierżawy oraz opłat czynszu w lokalach mieszkalnych należy uwzględnić coroczną aktualizację tych opłat stosownie do zmieniających się realiów i potrzeb.

Według stanu na dzień 03.08.2015 r. skontrolowana jednostka była stroną zarówno umów dzierżawy, najmu (11 podmiotów), bądź użyczenia nieruchomości (6 podmiotów), natomiast jeden z kontrahentów korzysta z gruntu bezumownie (zgodnie z informacją od pracowników merytorycznych UM). Przedmiotami dochodów bieżących gminy w zakresie mienia są opłaty naliczane z tytułów: opłaty za wieczyste użytkowanie, opłaty z najmu i dzierżawy gminy, czynsz w lokalach mieszkalnych (których dochód przeznaczony jest na utrzymanie budynków komunalnych). Zaś opłaty naliczane z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działek w prawo własności stanowią dochód majątkowy gminy.

Zgodnie z informacją o stanie mienia komunalnego w skład majątkowy gminy wchodzi grunty: - stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna bez ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, - stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna oddanych w użytkowanie wieczyste, - stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w 40/100 części (Skarb Państwa 60/100 części).

A. Działki stanowiące własność gminy Podkowa Leśna bez ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych. Wartość gruntów z tego tytułu jest określana na podstawie karty inwentaryzacyjnej i rokrocznie stanowi tą samą kwotę 3 008 808 zł (zgodnie ze

Jan

ED

Przybył

ob

sprawozdaniami finansowymi), mimo, że wykaz tych gruntów na przestrzeni lat się zmieniał. Wykaz tych nieruchomości stanowił o tym czy działka jest zabudowana. W dokumentacji brak określenia przeznaczenia gruntów.

- B. Działki stanowiące własność Miasta Podkowa Leśna w 40/100 części (Skarb Państwa 60/100 części) - to tereny zielone, niezabudowane na terenie Podkowy Leśnej.

Stosownie do informacji z załącznika nr 2 ewidencja księgowa mienia jest prowadzona w 100%.

1. Użytkowanie wieczyste

Grunty są oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze umowy zawieranej w formie aktu notarialnego, która określa okres użytkowania wieczystego, sposób korzystania z gruntu i stawki opłat. Użytkownik wieczysty ponosi co roku tzw. opłatę roczną w wysokości od 0,3 do 3% ceny nieruchomości. Stawka zależna jest od celu, na jaki została przeznaczona nieruchomość. W przypadku jednej działki stanowiącej własność Miasta Podkowa Leśna oddanej w użytkowanie wieczyste naliczana jest opłata roczna w wysokości 3%. Zgodnie z funkcją działka ta jest przeznaczona pod działalność usługową. Aktualizacja opłaty rocznej następuje z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Operaty szacunkowe sporządzane przez rzeczoznawcę majątkowego dla wszystkich działek stanowiących własność Miasta Podkowa Leśna i oddanych w użytkowanie wieczyste były przeprowadzane w 2008 roku na wniosek Urzędu. W 2012 r., w okresie w którym na rynku nieruchomości ceny były niższe, w czterech przypadkach wyceniono działki od nowa. Operaty szacunkowe sporządzone w 2012 roku zasadniczo obniżyły wartość nieruchomości w stosunku do roku 2008.

Użytkowanie wieczyste			
Rok	Wpłaty [zł]	Zaległości [zł]	Ilość użytkowników
2011	46 059,18	29 023,21	9
2012	33 747,59	23 086,02	9
2013	37 356,53	5 097,90	8
2014	27 826,83	18 112,00	8
Odsetki [zł]	12 485,93		

Na dzień 31.12.2014 zaległości naliczane z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie działek wyniosły 18 112,00 zł plus odsetki w wysokości 12 485,93 zł (łącznie 30 597,93 zł).

Urząd nie udostępnił informacji o danych osobowych użytkowników nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Dzierżawa, najem i użyczenie

Chybny - Jas
[Signature]

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rada Miasta podejmuje uchwały w sprawach majątkowych gminy i może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę jest poprzedzone przeprowadzeniem postępowania przetargowego lub stosowną uchwałą (tryb bezprzetargowy). Taka procedura bez przetargu ma miejsce w momencie m. in. przedłużania umowy. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości.

Zgodnie z rejestrem uchwał umieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Podkowa Leśna w latach 2011 – 2014 Rada Miasta Podkowa Leśna wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów w czterech uchwałach (Uchwały: Nr 19/V/1011, Nr 29/VI/2011, Nr 52/X/2011, Nr 161/XXXIII/2013), oraz zawarto dwie umowy w trybie przetargowym (Nr 20/V/2011, Nr 119/XXIV/2012). Komisja Rewizyjna badała umowy najmu i dzierżawy w okresie 2011 – 2014, jednakże – w nielicznych przypadkach - zasadne jest wyjście poza okres przedmiotowej kontroli, gdyż dokumenty stanowią o majątku gminy - umowy są nadal obowiązujące lub są przedmiotem uchwał sporządzonych niedawno. We wcześniejszym okresie organ uchwałodawczy wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu nieruchomości w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony (Uchwała Nr 152/XXXVII/2005) oraz cztery uchwały w roku bieżącym (Nr 36/VII/2015 Nr 37/VII/2015 Nr 38/VII/2015 i Nr 39/VII/2015).

Struktura dochodów z tytułu najmu i dzierżawy stanowiących dochód bieżący gminy rozkłada się następująco:

Dzierżawa i najem nieruchomości na cele komercyjne		
Rok	Wpłaty [zł]	Zaległość [zł]
2011	323 390,19	33 342,99
2012	342 988,37	50 166,86
2013	397 824,19	61 677,99
2014	383 773,54	67 753,50
Odsetki	22 327,36	

Na dzień 31.12.2014 zaległości naliczane z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości wyniosły 67 753,50 zł plus odsetki w wysokości 22 327,36 zł (łącznie 90 080,86 zł).

Urząd nie udostępnił danych podmiotów najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiące własność Podkowy Leśnej.

3. Czynnosc w lokalach mieszkalnych

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakazuje gminom tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. To w szczególności oznacza, że gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na zasób mieszkaniowy Miasta Podkowa Leśna składają się lokale w czterech budynkach komunalnych znajdujących się przy ul. Jaworowej 13, Jana Pawła II 29, ul. Świerkowej 1 i przy ul. Jaskółczej 20/22. Każdy z budynków wraz z gruntami stanowi własność Miasta. Łącznie budynki komunalne zamieszkuje 26 rodzin, w tym jest pięć lokali socjalnych. Zgodnie z Zarządzeniami Burmistrza nr 2/2010 z dnia 19 stycznia 2010 i nr 60/2011 z dnia 19 grudnia 2011 roku naliczane są stawki czynszu za lokale mieszkalne. W wyżej wymienionych dokumentach ustalona jest opłata w wysokości 4,73 zł/m² za mieszkania komunalne,

Jawo
EB
Rubi
R

zaś stawka czynszu powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 2,36 zł/m². Na świadczenia należne z tytułu najmu składają się czynsz podstawowy i opłaty eksploatacyjne. Podczas kontroli ustalono, że nie wszyscy najemcy prawidłowo uiszczają opłaty za naliczany czynsz. Dokument pod nazwą „Wieloletni program gospodarstwa zasobem mieszkaniowym miasta Podkowa Leśna na lata 2012-2016” będący załącznikiem do uchwały nr 60/XIV/2011 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 26 października 2011 r. zakłada, że polityka czynszowa Miasta polega na dostosowaniu wysokości czynszu do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych. Stawka podstawowa za 1 m² powierzchni użytkowej określana jest zarządzeniem Burmistrza i winna być skalkulowana w oparciu o planowane koszty remontów i utrzymania budynków komunalnych, traktowanych jako całość. Niemniej jednak od wspomnianych Zarządzeń Burmistrza (nr 2/2010 i nr 60/2011) nie została zmieniona stawka bazowa czynszu, również nie jest prowadzona aktualizacja opłat z tytułu najmu mieszkań komunalnych w oparciu o zmieniający się średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych. Czynsz z lokali nie może stanowić dochodu gminy, jednocześnie nie pokrywa on potrzeb gminy na utrzymanie (bieżąca eksploatacja, remonty i modernizacja) istniejących budynków komunalnych. Struktura uzyskanych dochodów rozkłada się następująco:

Czynsze w lokalach mieszkalnych		
Rok	Wpłaty [zł]	Należności [zł]
2011	55 387,89	39 665,51
2012	61 691,91	50 802,11
2013	75 208,58	50 281,97
2014	64 782,28	60 806,64
Odsetki [zł]	21 952,30	

Na dzień 31.12.2014 zaległości naliczane z tytułu czynsze w lokalach mieszkalnych wyniosły 60 806,64 zł plus odsetki w wysokości 21 952,30 zł (łącznie 82 758,94 zł).

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

Zgodnie z prawem osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. W decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. i jest równa różnicy między wartością nieruchomości a wartością prawa użytkowania wieczystego. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty na wniosek użytkownika wieczystego, podlega stosownej aktualizacji uwzględniającej oprocentowanie przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Dochód z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działek przysługującego osobom fizycznym stanowi dochód majątkowy gminy. Struktura uzyskanych dochodów rozkłada się następująco:

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności			
Rok	Wpłaty [zł]	Zaległości [zł]	Ilość użytkowników
2011	158 123,21	1 758,17	20
2012	221 565,78	2 867,03	18

[Handwritten signatures and initials]

2013	134 758,11	2 466,93	18
2014	57 000,77	4 990,33	15
Odsetki [zł]	770,86		

Na dzień 31.12.2014 zaległości naliczane z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyniosły 4 990,33 plus odsetki w wysokości 770, 86 zł (5 761,19 zł).

PODSUMOWANIE

Kluczowym czynnikiem określającym sposób aktualizacji stawek z tytułu opłat naliczanych za czynsz lub dzierżawę jest prowadzenie przetargów na najem i dzierżawę nieruchomości wchodzących w zasób majątkowy gminy. Przetarg jest prowadzony również w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty najmu lokalu (lub dzierżawy gruntu) na prowadzone usługi. W okresie 2011-2014 były prowadzone przetargi pisemne nieograniczone na najem lokali przy ul. Jana Pawła II 5 i Kościelnej 3 oraz na dzierżawę gruntu zlokalizowanego przy ul. Brwinowskiej 30 (w ostatnim przypadku przetarg powtórzono, brak oferenta). Ponieważ postępowanie przetargowe ma określoną formę i wymaga prowadzenia skrupulatnej dokumentacji, można zastosować inne sposoby aktualizacji stawek z naliczanego czynszu. W wyjaśnieniach Skarbnika Miasta czytamy „w przypadku wieloletnich umów z dzierżawcami i najemcami nieruchomości należności są co roku rewaloryzowane o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez GUS”. Komisja Rewizyjna stwierdziła, że w umowach z tytułu najmu i dzierżawy będących przedmiotem kontroli, sporadycznie stosowano ten zapis. Użytkownicy działek stanowiących własność Miasta oddanych w użytkowanie wieczyste uiszczają opłatę roczną procentowo naliczaną od wartości nieruchomości określaną na podstawie wartości wyceny (operatów szacunkowych). Przepisy pozwalają na przeprowadzenie nowych operatów mając na uwadze zasadę, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Opłaty z tytułu naliczanych rat niespłaconej części ceny z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności podlegają corocznemu oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Ta zasada jest stosowana przy egzekwowaniu należnych kwot wśród użytkowników w Podkowie Leśnej.

Komisja Rewizyjna stwierdziła uchybienia i nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów zobowiązujących użytkowników do uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, dzierżawę gruntów i opłat związanych z naliczaniem czynszu z tytułu najmu lokali w budynkach komunalnych (najem lokali usługowych i mieszkalnych). **Całościowy dług na dzień 31.12.2014 z wyżej wymienionych tytułów wynosił 209 199 zł.** Zdaniem zespołu kontrolnego jest to wynik nieskutecznego prowadzenia działań windykacyjnych wobec dłużników zalegających z opłatami za udostępnione nieruchomości. Miasto do tej pory nie prowadziło windykacji sądowej wobec dłużników. Jest jedna sprawa w sądzie, odroczone do października tego roku, o bezumowne korzystanie. Komisja zwraca również uwagę na brak aktualizacji stawek naliczanych z tytułów opłat za mieszkalnictwo komunalne. Należy przedyskutować możliwość zmian tych stawek stosownie do kryteriów dochodowych najemców z uwzględnieniem realnych kosztów ponoszonych przez Miasto na eksploatację budynków komunalnych (do uzgodnienia z Komisją Mieszkaniową).

Podczas kontroli Komisja Rewizyjna zajęła się sprawą wynajmu pomieszczeń wchodzących w skład instytucji będącymi jednostkami samorządowymi. Stosownie do zarządzenia nr 43/2013 z dnia 27 września 2013 r. Przedszkole Miejskie im. Krasnala Hałabały uzyskało zgodę na wynajmowanie

Yasow
EA
Przybył
W

lub dzierżawę swoich pomieszczeń na czas określony. Szkoła Samorządowa i Gimnazjum również posiada możliwość wynajmu pomieszczeń (hali sportowej czy sal lekcyjnych). Zgodnie z powyższym zaleca się podmiotom samorządowym o przeliczenie kosztów jednostkowych eksploatacji pomieszczenia naliczanych w trakcie miesięcy zimowych (kiedy jest większe zużycie prądu i ogrzewania), co wskazywało by na realny koszt utrzymania pomieszczenia. Wówczas stawki naliczone z najmu pomieszczeń powinno ustalać się tak, aby nie były one niższe niż koszty utrzymania. Komisja Rewizyjna zaleca stosować te zasady również do instytucji kultury (Miejska Biblioteka Publiczna im. Poli Gojawiczyńskiej czy Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich), dla których Miasto jest organem prowadzącym, lecz z powodu osobnie prowadzonej księgowości są oddzielnymi jednostkami budżetowymi. Wobec tego podmioty te mogły kształtować politykę wynajmu pomieszczeń i uzyskiwać dochody z tego tytułu. Ważnym aspektem w prawidłowej gospodarce nieruchomościami jest przyjrzenie się wszelkim umowom w wyniku których nieruchomość zostaje oddana w bezpłatne użytkowanie, czyli umowom użyczenia. Należy starannie zweryfikować panującą dysproporcję pomiędzy kwotami za użyczenie a najem, porównywalnych pod względem lokalizacji, jakości i funkcjonalności metrów kwadratowych pomieszczeń, np. jak to jest w budynku zlokalizowanym przy ul. Błońskiej 46. W przypadku tej nieruchomości sporządzono protokół uzgodnień w 2010 roku (później modyfikowany), który zawiera podział kosztów eksploatacyjnych między użytkownikami budynku. Wedle ustaleń, NZOZ Basis opłaca czynsz w wysokości 6 011 zł brutto oraz koszty eksploatacyjne budynku. Jest to kwota proporcjonalna do zajmowanej powierzchni. OPS (jednostka samorządowa) zajmuje 9% powierzchni budynku, KSN zajmuje 47% i na podstawie umowy użyczenia są zwolnieni z opłat czynszowych. Komisja Rewizyjna zaleca kontrolę umów użyczenia.

Nie wykonano obowiązku opracowania na okres trzech lat planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem zespołu kontrolnego należy stworzyć taki plan. Pozwoliłoby to na lepsze wykorzystanie niektórych działek, generując korzyść finansową dla Miasta. Komisja Rewizyjna widzi potrzebę aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w obecnej formie nie pozwala na korzystne dla Miasta wykorzystanie terenu (przypadek działki przy ul. Brwinowskiej 30). Z dokumentu kontroli NIK LGD-4101-009/11 Nr ewid. 180/2011/P/11/128/LGD, której tematem było „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia” (kontrolą objęto 21 jednostek samorządu terytorialnego w okresie 2009-2011), NIK zwraca uwagę, że zasady prawidłowej gospodarki wymagają od gmin m. in. sporządzania planów wykorzystania zasobów nieruchomości. Plany te powinny być istotnym narzędziem długofalowej polityki rozwoju gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Działania te miałyby na celu ograniczenie ryzyka występowania decyzji przypadkowych, doraźnych i niegospodarnych. Należy zauważyć, że brak przedmiotowych planów nie tylko uniemożliwiał identyfikację ewentualnych potrzeb, lecz także oznaczał brak jawności i przejrzystości zamierzeń gminy wobec części nieruchomości, jak i również prawidłowości ustalania oraz aktualizacji stawek dochodu z mienia gminy (opłaty za użytkowanie wieczyste, dzierżawę i najem nieruchomości). Najwyższa Izba Kontroli podkreśla znaczenie dostarczania wszelkiej wiedzy służącej informowaniu podmiotów zewnętrznych o zamierzeniach władz gmin w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Zdaniem zespołu kontrolnego w Podkowie Leśnej takie działania powinny przynieść wymierny skutek w zwiększeniu dochodów do budżetu miasta. Zalecenie zespołu: wykaz majątku gminy sporządzany corocznie powinien zawierać stosowny podział gruntów z rozbiciem w zależności od pełnionej funkcji, gdyż cenę nieruchomości w dużej mierze determinuje jej przeznaczenie, tego w Podkowie Leśnej zabrakło.

Rubyn
plmi
Yao
ED

Nieruchomość jest obiektem zarządzania. Zgodnie z tą ideą nieruchomość zarządzana w odpowiedni sposób może stać się dla właściciela obiektem przynoszącym systematyczne i wysokie dochody.

Zalecenie: Komisja Rewizyjna zaleca prowadzenie rozważnej gospodarki nieruchomościami, w tym analizę zysków i strat m. in. pod kątem ustalania stawek za czynsz lokali oddanych w najem, gruntów oddanych w dzierżawę i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Pieczę nad zadaniami wchodzącymi w temat kontroli w Urzędzie Miasta pełnią Referat Finansowy Miasta oraz Referat Planowania i Rozwoju Miasta, co jest ujęte w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Podkowie Leśnej.

Protokół pokontrolny z przedmiotowej kontroli należy przekazać do wiadomości komisji inwentaryzacyjnej, (powołanej uchwałą nr 47/X/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku).

Zalecenie pokontrolne:

1. Urząd Miasta powinien prowadzić wykaz majątku gminy sporządzany corocznie, który powinien zawierać: lokalizację nieruchomości (nr ewidencyjny), opis nieruchomości, najemcę, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, powierzchnię przeznaczoną do najmu/dzierżawy, zasady aktualizacji opłaty rocznej z tytułów użytkowania wieczystego, rodzaj i okres trwania umowy, stawkę i ewentualne zaległości w płatnościach
2. Urząd Miasta powinien skutecznie egzekwować należności:
 - z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie działek, gdyż stan zaległości na dzień 31.12.2014 wyniósł łącznie 30 597,93 zł,
 - z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości, gdyż stan zaległości na dzień 31.12.2014 wyniósł łącznie 90.080,86zł.
 - z tytułów czynszów w lokalach mieszkalnych gdyż stan zaległości na dzień 31.12.2014 wyniósł łącznie 82 758,94 zł).**Całościowy dług na dzień 31.12.2014 z wyżej wymienionych tytułów wynosił 209 199 zł.**
3. Urząd Miasta powinien rewaloryzować o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez GUS czynsze naliczane z wieloletnich umów najmu i dzierżawy nieruchomości.
4. Urząd Miasta powinien aktualizować stawki naliczane z tytułów opłat za mieszkalnictwo komunalne dostosowując je do kryteriów dochodowych najemców z uwzględnieniem realnych kosztów ponoszonych przez Miasto na eksploatację budynków komunalnych.
5. Urząd Miasta powinien zalecić jemu podległym podmiotom samorządowym (Miejska Biblioteka Publiczna, CKiIO, Przedszkole Miejskie i Szkoła Samorządowa) dostosowanie kosztów wynajmu do realnego kosztu utrzymania pomieszczenia. Wówczas stawki naliczone z najmu pomieszczeń powinny ustalać się tak, aby nie były one niższe niż koszty utrzymania
6. Urząd Miasta powinien zweryfikować umowy w wyniku których nieruchomość zostaje oddana w bezpłatne użytkowanie, czyli umowom użyczenia. Należy starannie zweryfikować panującą dysproporcję pomiędzy kwotami za użyczenie a najem, porównywalnych pod względem lokalizacji, jakości i funkcjonalności metrów kwadratowych pomieszczeń.
7. Urząd Miasta powinien wykonać plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
8. Urząd Miasta powinien prowadzić rozważną politykę gospodarki nieruchomościami, w tym analizę zysków i strat m. in. pod kątem ustalania stawek za czynsz lokali oddanych w najem

Jaros
EK
Ryby
RKH

(mieszkalnictwo komunalne i najem komercyjny), dzierżawę i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Podpisy:

Joanna Przybysz

Emilia Drzewicka

Olga Jarco

Andrzej Porowski

Joanna Przybysz
.....
Emilia Drzewicka
.....
Olga Jarco
.....
Andrzej Porowski
.....