



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 1 czerwca 2010 r.

**Pan  
Krzysztof Ujma  
Wójt  
Gminy Poczesna**

LKA-4111-02-04/2010/K/10/002

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Gminy w Poczesnej<sup>2</sup> w zakresie realizacji wniosków pokontrolnych i wykorzystania uwag z kontroli P/07/140 pn. „Zarządzanie nieruchomościami gminnymi”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 26 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Gminy w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

I. Zrealizowano wszystkie wnioski oraz wykorzystano uwagi sformułowane w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 23 sierpnia 2007 r. po kontroli nr P/07/140 pn. „Zarządzanie nieruchomościami gminnymi”, a mianowicie:

1. Wniosek nr 1 – „*Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na rok 2007 i dalsze lata a także sporządzanie planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości*”.

We wrześniu 2007 r. przyjęto do realizacji „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poczesna w latach 2007 – 2012*”<sup>3</sup>. Program ten zawierał

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701 ze zm., zwana dalej „ustawą o NIK”

<sup>2</sup> zwany dalej „Urzędem”

<sup>3</sup> zwany dalej „Programem”

wszystkie elementy wyszczególnione w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup>. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup> (w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 tej ustawy) opracowano również plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2008 – 2012, które spełniały wymogi określone w art. 23 ust. 1 pkt 9, pkt 1d ww. ustawy.

2. Wniosek nr 2 – *„Rzetelne ewidencjonowanie w księgach rachunkowych Gminy środków trwałych w sposób umożliwiający ustalenie wartości początkowej poszczególnych obiektów środków trwałych”*.

Zaprowadzono konta ksiąg pomocniczych do konta środków trwałych (011) dla gruntów stanowiących własność i współwłasność Gminy, co umożliwia ustalenie wartości początkowej poszczególnych działek, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>6</sup>.

Wartość gruntów ustalona według operatu szacunkowego, sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę lub w oparciu o ceny wolnorynkowe, była zgodna z danymi zawartymi w rejestrze gruntów oraz informacji o stanie mienia komunalnego Gminy. Wartość 947 działek, stanowiących własność Gminy, wynosiła 79 059 397 zł, a 35 działek stanowiących jej współwłasność - 1 464 881 zł.

3. Wniosek nr 3 – *„Przeprowadzanie inwentaryzacji wszystkich środków trwałych”*.

Inwentaryzację wszystkich środków trwałych przeprowadzono w 2008 r. Wartość ich, według stanu na 31 grudnia 2008 r., wynosiła:

- 80 524 078 zł - grunty Gminy,
- 10 970 721 zł - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej,
- 11 425 zł - urządzenia techniczne i maszyny,
- 666 699 zł - środki transportu,
- 60 359 zł - pozostałe środki trwałe.

Wyniki inwentaryzacji były zgodne z zapisami w księgach rachunkowych, w księdze środków trwałych oraz w bilansie Gminy sporządzonym na dzień 31 grudnia 2008 r., odpowiednio powiązane z zapisami ksiąg rachunkowych, zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 ze zm., zwana dalej „ustawą o rachunkowości”

4. Wniosek nr 4 – *„Terminowe ustalanie i przypisywanie odsetek od zaległości oraz prowadzenie ewidencji wszystkich należności”*

Odsetki od zaległości, związanych z nieterminową wpłatą należności Gminy z tytułu użytkowania wieczystego oraz umów dzierżawy i najmu nieruchomości, naliczono i ujmowano w księgach rachunkowych na koniec każdego kwartału, zgodnie z § 7 ust. 8 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych<sup>7</sup>. Zaległości w kwocie 7 401 zł na koniec 2007 r. zmniejszono na koniec 2009 r. o 5 829 zł (79 %) do kwoty 1 572 zł.

5. Wniosek nr 5 – *„Podjęcie działań mających na celu zaprzestanie prowadzenia przez zakład budżetowy działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.*

Uchwałą Rady Gminy z dnia 27 marca 2008 r. postawiono w stan likwidacji zakład budżetowy Gminy – Gminny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Poczesnej (GZGM), który zarządzał nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Od 1 stycznia 2009 r. zarządzanie nieruchomościami wspólnot przekazano licencjonowanemu zarządcy nieruchomości.

Ponadto, wykorzystano uwagę dotyczącą nieprzekazania budynków szkołom i przedszkolom funkcjonującym na terenie Gminy. W styczniu i w kwietniu 2008 r. ww. jednostkom przekazano formalnie obiekty budowlane do użytkowania (w trwały zarząd).

- II. Ponadto w toku kontroli zbadano stan realizacji wniosków pokontrolnych zawartych w wystąpieniu z dnia 23 sierpnia 2007 r., skierowanym do Kierownika GZGM w wyniku poprzedniej kontroli P/07/140. W związku ze wspomnianą likwidacją, dokumentację GZGM przekazano do archiwum Urzędu Gminy.

W ocenie NIK wszystkie wnioski zrealizowano prawidłowo, tj.:

1. Wniosek nr 1 – *„Podjęcie działań mających na celu zaprzestanie prowadzenia niezgodnej z prawem działalności zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, wykraczającej poza zakres użyteczności publicznej”*.

---

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 142, poz. 1020 ze zm.

GZGM z dniem likwidacji zaprzestał działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

2. Wniosek nr 2 – „*Terminowe ustalanie i ewidencjonowanie odsetek od zaległości*”.

GZGM od sierpnia 2007 r. do dnia likwidacji naliczał odsetki od zaległości zgodnie z zasadami § 7 ust. 8 rozporządzenia Ministra Finansów z 28 lipca 2006 r.

3. Wniosek nr 3 – „*Zaprowadzenie ewidencji skarg i wniosków*”.

Ewidencję skarg i wniosków, stosownie do przepisów art. 254 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>8</sup>, założono od 1 września 2007 r. i prowadzono do likwidacji GZGM.

4. Wykorzystano także uwagi zawarte w wystąpieniu pokontrolnym. Od 2008 r. naliczono i przekazywano na konto wszystkich 35 wspólnot mieszkaniowych zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy od powierzchni mieszkań będących własnością Gminy, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>9</sup>. Na konto wspólnot w 2008 r. przekazano łącznie 566 108 zł na pokrycie kosztów zarządu oraz 188 536 zł na fundusz remontowy. Natomiast wspólnoty mieszkaniowe zawarły umowy o prowadzenie odrębnych rachunków bankowych w Banku Spółdzielczym w Poczesnej.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Wójtowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen zawartych w tym wystąpieniu.

---

<sup>8</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.