



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA – 4101-014-02/2014
P/14/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli P/14/005 – Prawidłowość i skuteczność realizacji przez jednostki samorządu terytorialnego podatków lokalnych oraz dochodów z majątku

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie

Kontroler Zbigniew Żyromski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 91729 z 18 sierpnia 2014 r.
(dowód: akta kontroli str. 1-2)

Jednostka kontrolowana Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim¹, 05-850 Ożarów Mazowiecki ul. Kolejowa 2

Kierownik jednostki kontrolowanej Paweł Kanclerz, Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki
(dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości² działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie w latach 2012–2014 (I półrocze).

Uzasadnienie oceny ogólnej Powyższą ocenę uzasadnia stosowanie przez Urząd stawek podatkowych zgodnych ze stawkami uchwalonymi przez Radę Miejską na dany rok, niezwłoczne prowadzenie działań windykacyjnych w przypadku powstania zaległości podatkowej, prawidłowe udzielanie ulg podatkowych oraz prawidłowe prowadzenie sprzedaży i wydierżawianie nieruchomości.

Stwierdzone przez NIK nieprawidłowości dotyczyły nieaktualizowania ewidencji podatkowej nieruchomości w przypadku rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, nieuzasadnionej zwłoki w podejmowaniu czynności windykacyjnych wobec podatników zalegających z regulowaniem zobowiązań podatkowych, niedokumentowania czynności sprawdzających poprawności składanych przez podatników deklaracji na podatek od nieruchomości od osób prawnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Prawidłowość wymiaru podatków lokalnych

Opis stanu faktycznego W okresie objętym kontrolą w zakresie dochodów własnych zostały przyjęte przez Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim³ trzy uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki⁴, jedna uchwała w sprawie określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych⁵ oraz uchwała w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Ożarów Mazowiecki i jej jednostkom podległym⁶. Wszystkie uchwały dotyczące stawek podatkowych podjęto w roku poprzedzającym rok podatkowy i opublikowano w Dzienniku Województwa Mazowieckiego przed dniem ich wejścia w życie.

¹ Zwany dalej „Urzędem”.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dalej RM.

⁴ Uchwała nr 140/11 z 10 listopada 2011 r., uchwała nr XXVIII/259/12 z 8 listopada 2012 r i uchwała nr XLIV/419/13 z 14 listopada 2013 r.

⁵ Uchwała nr 142/11 z 10 listopada 2011 r.

⁶ Uchwała nr 76/11 z 8 września 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 4-22)

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 90 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁷ Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego przedłożył wszystkie powyższe uchwały Wojewodzie Mazowieckiemu oraz Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie. Do uchwał nie zostały zgłoszone uwagi oraz żadna z nich nie została uchylona przez organy nadzoru.

(dowód: akta kontroli str. 23-33)

Uchwalone stawki podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych na lata 2012–2014 nie przekraczały stawek maksymalnych ogłaszanych przez Ministra Finansów w obwieszczeniach w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych⁸. Stawki podatku od nieruchomości uwzględniały wszystkie kategorie nieruchomości wskazane w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁹, a stawki podatku od środków transportowych uwzględniały podział tych środków wskazany w art. 10 ust.1 tej ustawy. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiło zróżnicowanie stawek podatku od środków transportowych. W podatku od nieruchomości zróżnicowana została stawka podatku od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dla: powierzchni użytkowej do 1000 m² włącznie i od 1001 m² w roku 2013 oraz do 2000 m² włącznie i od 2001 m² w roku 2014. Zróżnicowanie stawek dotyczyło każdego podatnika bez względu na formę i zakres prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

(dowód: akta kontroli str. 4-22)

Wyjaśniając przyczyny różnicowania stawki podatku od nieruchomości Skarbnik Gminy stwierdziła m.in., że było to spowodowane tym, aby podatnicy prowadzący mikro i małą działalność gospodarczą nie odczuli zbyt drastycznie wzrostu podatku.

(dowód: akta kontroli str. 74, 76)

Uchwałą Nr XXXII/314/13 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z 28 lutego 2013 r. w sprawie podjęcia działań zmierzających do polepszenia warunków życiowych rodzin wielodzietnych, została wprowadzona „Ożarowska Karta Rodziny 3+”. Celem wprowadzenia karty było wsparcie w procesie wychowawczym dzieci i młodzieży wychowujących się w rodzinach wielodzietnych oraz zapewnienie dostępności do dóbr kultury i sportu wszystkim członkom takich rodzin. Wdrożone rozwiązania nie wpływały na dochody własne gminy.

(dowód: akta kontroli str. 34-50)

W kontrolowanym okresie wysokość dochodów własnych zrealizowanych przez Gminę wynosiła:

- 76 827,2 tys. zł w 2012 r. (82,6% dochodów ogółem), w tym dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych na kwotę 23 284,6 tys. zł (25,0% dochodów ogółem), dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób fizycznych na kwotę 3 502,6 tys. zł (3,8% dochodów ogółem) i dochody z tytułu podatku od środków transportowych od osób prawnych 4 258,7 tys. zł (4,6% dochodów ogółem);
- 87 121,1 tys. zł w 2013 r. (82,3% dochodów ogółem), w tym dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych na kwotę 26 197,4 tys. zł (24,5% dochodów ogółem), dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób fizycznych na kwotę 4 041,5 tys. zł (3,8% dochodów ogółem) i dochody z tytułu podatku od środków transportowych od osób prawnych na kwotę 4 060,9 tys. zł (3,8% dochodów ogółem);
- 45 172,5 tys. zł w I połowie 2014 r. (80,9% dochodów ogółem), w tym dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych na kwotę 14 397,8 tys. zł (25,8% dochodów ogółem), dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób fizycznych na kwotę 2 537,7 tys. zł (4,5% dochodów ogółem) i dochody z tytułu podatku od środków transportowych od osób prawnych na kwotę 1 938,7 tys. zł (3,5% dochodów ogółem).

(dowód: akta kontroli str. 51)

W okresie objętym kontrolą następował wzrost liczby podatników z 8 204 wg stanu na 1 stycznia 2012 r. do 9 027 na 30 czerwca 2014 r. Liczba podatników podatku od nieruchomości od osób fizycznych wzrosła z 7 959 do 8 760, od nieruchomości od osób prawnych z 211 do 225, a od środków transportowych z 34 do 42. Liczba pracowników Urzędu prowadzących wymiar podatków kształtowała się na poziomie trzech, czterech osób.

⁷ Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

⁸ Na lata 2012, 2013 i 2014 w ogłoszeniach: z dnia 19 października 2011 r. (M.P. Nr 95, poz. 961), z dnia 2 sierpnia 2012 r. (M.P. z 2012 r., poz. 587) i z dnia 7 sierpnia 2013 r. (M.P. z 2013 r., poz. 724).

⁹ Dz.U. z 2014 r., poz. 849.

(dowód: akta kontroli str. 52)

Prowadzona w Urzędzie w systemie informatycznym ewidencja podatkowa nieruchomości spełniała wymogi określone w §§ 3, 4 i 5 w rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 kwietnia 2004 r. w sprawie ewidencji podatkowej nieruchomości¹⁰. Program umożliwiał eksport danych w formacie XML.

(dowód: akta kontroli str. 53)

Urząd prowadził i aktualizował bazę danych nieruchomości do opodatkowania i podatników w oparciu o ewidencję gruntów i budynków, akty notarialne kupna-sprzedaży nieruchomości, przekazywane przez PINB decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania, aktualizacje składane przez podatników. Aktualizacja bazy danych nie była zautomatyzowana, dane były wprowadzane ręcznie. Procesy te wynikały z przyjętej i stosowanej w Urzędzie praktyki. Natomiast w zakresie podatku od środków transportowych podstawą weryfikacji i aktualizacji danych w ewidencji podatkowej pojazdów i podatników były przekazywane, co miesiąc przez Starostwo Powiatu Warszawskiego Zachodniego informacje o zarejestrowanych i wyrejestrowanych pojazdach.

(dowód: akta kontroli str. 83-152)

Analiza ośmiu informacji¹¹ o zakończeniu budowy wykazała, że organ podatkowy dokonał wymiaru i przypisu badanych podatków na podstawie aktualnych danych. Analiza 12 spraw¹² dotyczących rozpoczęcia działalności gospodarczej na terenie Gminy wykazała, że tylko w jednym przypadku¹³ została zaktualizowana ewidencja podatkowa nieruchomości i został wymierzony oraz pobrany podatek od wykorzystywanej na cele gospodarcze nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 85-86)

Analiza 36 spraw¹⁴ dotyczących prawidłowości wymiaru podatku od nieruchomości od osób fizycznych i prawnych oraz od środków transportowych od osób prawnych wykazała, że:

- wszystkie 24 deklaracje podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości i od środków transportowych od osób prawnych zawierały stawki zgodne ze stawkami ustalonymi przez Radę Miejską na dany rok,
- wszystkie 12 deklaracji na podatek od środków transportowych pracownicy Urzędu sprawdzili¹⁵ pod kątem poprawności danych w nich zawartych zgodnie z art. 272 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa¹⁶,
- wszystkie 12 decyzji podatkowych ustalających wymiar podatku od nieruchomości od osób fizycznych odpowiadało wymogom formalnym określonym w art. 210 § 1 pkt 1, 4, 6, 7 i 8 oraz § 4 Ordynacji podatkowej, zawierało stawki podatku zgodne ze stawkami uchwalonymi na dany rok przez Radę Miejską oraz przekazano podatnikom w terminach umożliwiających zapłatę podatku w ustawowych terminach.

(dowód: akta kontroli str. 83-85)

W okresie objętym kontrolą Urząd nie przeprowadzał kontroli u podatników w trybie art. 281 § 1 Ordynacji podatkowej.

(dowód: akta kontroli str. 54-55)

Ustalone 1. Niezgodnie z art. 7a ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych Urząd nie podjął działań nieprawidłowości w celu zaktualizowania ewidencji podatkowej nieruchomości po otrzymaniu 11 informacji¹⁷ o rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ nie sprawdził czy nieruchomości są wykorzystywane na jej prowadzenie. Pomimo że od otrzymania omawianych informacji minęło od siedmiu do 31 miesięcy, Urząd dopiero w trakcie kontroli NIK przeprowadził weryfikację tych podmiotów. Skarbnik Gminy wyjaśniła, że nieaktualizowanie ewidencji było spowodowane tym, iż informacje o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej dotyczące otwierania nowych

¹⁰ Dz.U. Nr 107, poz. 1138.

¹¹ Pięciu z 2012 r. i trzech z 2013 r.

¹² Po cztery z każdego roku objętego kontrolą.

¹³ Rozpoczęcie działalności gospodarczej 1 lipca 2013 r. – ul. Romana Dmowskiego 39.

¹⁴ Po 12 spraw dla każdego z rodzajów podatku, w tym po cztery sprawy z każdego roku z okresu 2012–2014.

¹⁵ Co zostało udokumentowane poprzez sporządzenie na deklaracji stosownej adnotacji przez pracownika Urzędu sprawdzającego poprawność otrzymanej deklaracji.

¹⁶ Dz.U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.

¹⁷ Czterech w 2012 r., trzech w 2013 r. i czterech w I półroczu 2014 r.

działalności gospodarczych nie były przekazywane przez Wydział Administracji i Kadr do Wydziału Wymiaru i Księgowości.

(dowód: akta kontroli str. 66-67, 83-84)

2. Niezgodnie z art. 177 ustawy Ordynacja podatkowa nie udokumentowano przeprowadzenia przez pracowników Urzędu czynności sprawdzających poprawność sporządzenia 12 deklaracji na podatek od nieruchomości od osób prawnych. W złożonym wyjaśnieniu Sekretarz Gminy stwierdziła, że takie czynności były wykonywane, jedynie brak jest na deklaracji pisemnego potwierdzenia jej przeprowadzenia.

(dowód: akta kontroli str. 54-56, 83-84)

Uwagi dotyczące Urząd sporadycznie korzystał z możliwości wynikającej z art. 274a Ordynacji podatkowej badanej działalności wzywania podatników do złożenia deklaracji. Pomimo niezłożenia deklaracji podatkowych przez siedmiu podatników (pięciu podatników podatku od środków transportowych oraz dwóch podatników podatku od nieruchomości od osób prawnych) Urząd tylko w jednym przypadku skorzystał z przysługującego mu prawa. W pozostałych sześciu sprawach nie wezwał do złożenia deklaracji, czekając aż podatnicy sami je złożą. Deklaracje zostały złożone, ale z opóźnieniami wynoszącymi od 14 do 83 dni. Skarbnik Gminy wyjaśniła, że terminy zostały nieznacznie przekroczone, ale podmioty złożyły deklaracje bez konieczności wysyłania wezwań.

(dowód: akta kontroli str. 54,56, 83-84)

Stwierdzone nieprawidłowości nie miały wpływu na wielkość uzyskanych przez Gminę dochodów.

**Ocena
cząstkowa**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹⁸ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Skuteczność i poprawność egzekwowania zaległości podatkowych

Opis stanu faktycznego W kontrolowanym okresie nastąpił wzrost zaległości we wszystkich badanych podatkach. Zaległości w podatku od nieruchomości od osób fizycznych wzrosły z 400,4 tys. zł na koniec 2012 r. do 542,9 tys. zł na 30 czerwca 2014 r., tj. o 35,6%. Zaległości w podatku od nieruchomości od osób prawnych wzrosły odpowiednio z 504,7 tys. zł do 956,2 tys. zł, tj. o 89,6%, natomiast zaległości w podatku od środków transportowych wzrosły z 54,8 tys. zł do 58,0 tys. zł, tj. o 5,8%.

(dowód: akta kontroli str. 59)

Urząd nie posiadał wewnętrznych uregulowań dotyczących windykacji należności podatkowych.

(dowód: akta kontroli str. 153-154)

Wskaźnik windykacji¹⁹ zaległości w podatku od nieruchomości od osób prawnych wzrósł z 71,8% w 2012 r. do 86,5% w 2013 r., w zakresie windykacji zaległości w podatku od nieruchomości od osób fizycznych wzrósł odpowiednio z 52,5% do 58,3%, a w zakresie windykacji zaległości w podatku od środków transportowych wzrósł z 49,4% do 135%.

(dowód: akta kontroli str. 57-58)

W wyniku analizy 33 spraw dotyczących zaległości podatkowych na łączną kwotę 318,8 tys. zł w tym dziewięciu²⁰ zaległości w podatku od środków transportowych oraz po 12²¹ dotyczących zaległości w podatku od nieruchomości od osób prawnych i od osób fizycznych stwierdzono, że Urząd wszczywał postępowanie windykacyjne zgodnie z wymogami określonymi w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji²². Z 33 wysłanych upomnień 13 zostało wysłanych w terminie do 30 dni od momentu powstania zaległości podatkowej. W 25 przypadkach zobowiązani po otrzymaniu upomnień uregulowali zaległości podatkowe. W przypadku ośmiu podatników po bezskutecznym upływie terminu określonego w upomnieniu

¹⁸ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

¹⁹ Stopień objęcia należności zaległej tytułami wykonawczymi.

²⁰ Trzy z 2012 r., dwie z 2013 r. i cztery z I półrocza 2014 r.

²¹ Po cztery z każdego roku objętego kontrolą.

²² Dz.U. Nr 137, poz. 1541 ze zm. Uchylone z dniem 22 maja 2014 r.

Urząd, zgodnie z wymogami § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia, wystawił tytuły wykonawcze²³ i skierował je niezwłocznie do Urzędu Skarbowego. Wystawione przez Urząd upomnienia oraz tytuły wykonawcze były zgodne ze wzorami określonymi w § 3 ust. 3 i § 5 ust. 2 cytowanego rozporządzenia.
(dowód: akta kontroli str. 153-222)

W wyniku podjętych przez Urząd czynności windykacyjnych do dnia zakończenia kontroli spłacono zaległości na łączną kwotę 285,7 tys. zł, tj. 89,6 % badanych zaległości.

Ustalone Czynności windykacyjne podejmowane przez Urząd, tj. wystawianie upomnień i tytułów
nieprawidłowości wykonawczych podejmowane były z nieuzasadnioną zwłoką, co było niezgodne z postanowieniami art.35 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego²⁴. Z 33 wystawionych upomnień 20 zostało wysłanych w terminie od 36 do 278 dni od momentu powstania zaległości, w tym 11 upomnień zostało wysłanych w okresie od 38 do 100 dni, pięć upomnień w okresie od 101 do 200 dni i cztery upomnienia w okresie od 201 do 278 dni. Z ośmiu wystawionych tytułów wykonawczych dwa zostały wystawione od 120 do 180 dni po upływie terminu wskazanego w upomnieniu. Skarbnik Gminy wyjaśniła, że bardzo duża ilość pracy powoduje, że upomnienia i tytuły wykonawcze nie są wystawiane bez zbędnej zwłoki oraz wyjaśniła, że długa nieobecność w pracy pracownika odpowiedzialnego za tytuły wykonawcze spowodowała niewystawienie tytułów wykonawczych.
(dowód: akta kontroli str. 60-62, 153-154)

Stwierdzone nieprawidłowości nie miały wpływu na wielkość uzyskanych przez Gminę dochodów.

Ocena częstkowa	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.
----------------------------	---

Prawidłowość stosowania ulg podatkowych

Opis stanu W związku z obniżaniem górnych stawek podatkowych Gmina Ożarów Mazowiecki utraciła w
faktycznego okresie objętym kontrolą potencjalne dochody z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych w wysokości 5 816,6 tys. zł (7,8%), podatku od nieruchomości od osób fizycznych w wysokości 2 832,4 tys. zł (21,8%) oraz podatku od środków transportowych w wysokości 11 365,0 tys. zł (51,8%).
(dowód: akta kontroli str. 63)

Gmina nie posiadała strategii fiskalnej i podatkowej oraz nie ustaliła wewnętrznych procedur prowadzenia postępowań w sprawie o udzielenie ulg w spłacie podatków. Skarbnik Gminy wyjaśniła, że propozycje stawek podatków corocznie Burmistrz ustala na podstawie wpływów z podatków do budżetu z lat poprzednich i przedstawia je Radzie Miejskiej, następnie stawki te są poddawane analizie na komisjach stałych rady, po czym zatwierdzane są uchwałą Rady Miejskiej.
(dowód: akta kontroli str. 74, 77)

W kontrolowanym okresie do Urzędu wpłynęły 62 wnioski o udzielenie ulgi w spłacie podatku od nieruchomości od osób fizycznych. W wyniku przeprowadzonych postępowań Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego wydał 54 decyzje przyznające ulgi w spłacie podatku łącznie na kwotę 62,0 tys. zł.
(dowód: akta kontroli str. 64-65)

Analiza 13 postępowań o udzielenie ulgi, w tym dziewięciu²⁵ zakończonych przyznaniem ulgi w łącznej wysokości 46,2 tys. zł oraz czterech²⁶ zakończonych odmową jej udzielenia wykazała, iż we wszystkich badanych przypadkach Urząd zgodnie z wymogami art. 122 Ordynacji podatkowej podjął działania w celu wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zachował zasady informowania podatnika wynikające z art. 123 tej ustawy. Decyzje były wydawane w terminach przewidzianych w art. 139 ww. ustawy oraz odpowiadały wymogom określonym w art. 210 § 1 pkt 1, 4, 6, 7 i 8 i § 4 cytowanej ustawy. We wszystkich przypadkach dotyczących przyznania ulgi przedsiębiorcy nie naruszono zasad przyznawania pomocy de minimis, tj. zgromadzono wszystkie dokumenty, o

²³ Tytuły wykonawcze zostały wystawione w terminie od 9 do 180 dni po upływie terminu określonego w upomnieniu.

²⁴ Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.

²⁵ Po trzy z każdego roku objętego kontrolą.

²⁶ Trzy z 2012 r. jedną z 2013 r. (więcej odmownych decyzji nie było). W I półroczu 2014 nie było decyzji odmownych.

których mowa
w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej²⁷
oraz wydano zaświadczenie o udzieleniu pomocy, o którym mowa w art. 5 ust. 3 tej ustawy. Nie stwierdzono
przypadków odmiennego załatwiania identycznych lub podobnych spraw.
(dowód: akta kontroli str. 223-267)

Ustalone W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono
nieprawidłowości nieprawidłowości.

**Ocena
częstkowa**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym
obszarze.

Prawidłowość i skuteczność realizacji dochodów z majątku

Opis stanu Burmistrz Ożarów Mazowieckiego zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1 pkt 3 i art.25 ust.1
faktycznego wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ożarów Mazowiecki
w latach 2012–2014.
(dowód: akta kontroli str. 68- 70)

W latach 2012–2013 zostało sprzedanych łącznie 0,0122 ha nieruchomości gruntowych oraz 48 lokali. Łączny
dochód ze sprzedaży wyniósł 646,3 tys. zł. Na podstawie 1 514 umów najmu i dzierżawy²⁹ w kontrolowanym
okresie uzyskano dochody wysokości 2 126,4 tys. zł³⁰.
(dowód: akta kontroli str. 71-73)

Analiza sprzedaży trzech nieruchomości gruntowych oraz 10 umów na wieloletnią dzierżawę wykazała, że
wszystkie sprzedane i dzierżawione nieruchomości ujęte były w ww. Planie wykorzystania zasobu
nieruchomości. Wszystkie transakcje sprzedaży i dzierżawy były realizowane w oparciu o zgody udzielane przez
Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.
We wszystkich przypadkach sprzedaży, zgodnie z art. 67 ust. 1 i art. 150 ust. 1 ustawy o gospodarce
nieruchomościami, wszczęcie procedury sprzedaży było poprzedzone wykonaniem operatu szacunkowego
przez rzeczoznawcę. W jednym przypadku sprzedaży dokonano w trybie przetargu ustnego nieograniczonego
przeprowadzonego zgodnie z wymogami określonymi w §§ 13 i 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14
września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie
nieruchomości³¹. Dwie nieruchomości gruntowe sprzedano na podstawie zapisów art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o
gospodarce nieruchomościami, w trybie bezprzetargowym, właścicielom nieruchomości przyległych w celu
poprawy warunków zagospodarowania tych nieruchomości. Wszystkie umowy dzierżawy zostały zawarte w
trybie bezprzetargowym. Każda umowa zawierała zapisy zabezpieczające interesy wydzierżawiającego –
postanowienia o waloryzacji czynszu, o ustaleniu odsetek umownych na nieterminowe opłaty czynszu, zasady
i zakres odpowiedzialności za zniszczenie udostępnionego mienia. Z 10 dzierżawców sześciu regulowało czynsz
w terminach określonych w umowach. Czterech dzierżawców regulowało czynsz z opóźnieniami wynoszącymi
od 7 do
134 dni. We wszystkich badanych 13 sprawach Urząd zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o
gospodarce nieruchomościami sporządzał i podawał do publicznej wiadomości na okres 21 dni (w siedzibie
Urzędu i w prasie lokalnej) wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do dzierżawy.
(dowód: akta kontroli str. 268-299)

Ustalone Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ożarów Mazowiecki w latach 2012–2014 nie
nieprawidłowości zawierał prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz

²⁷ Dz.U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 ze zm.

²⁸ Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

²⁹ 520 umowy w 2012 r., 504 umowy w 2013 r. i 490 umów w I półroczu 2014 r.

³⁰ 829,3 tys. zł w 2012 r., 812,5 tys. zł w 2013 r. i 484,6 tys. zł w I półroczu 2014 r.

³¹ Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

nabywaniem nieruchomości do zasobu, co było niezgodne z wymogami określonymi w art. 23 ust. 1d pkt 2 lit. b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego wyjaśnił, że przez niedopatrzenie nie ujęto w Planie ww. prognozy wydatków.
(dowód: akta kontroli str. 34, 36, 68-70)

Uwagi dotyczące badanej działalności Urząd nie podejmował bieżących działań w zakresie wzywania dzierżawców do zapłaty zaległego czynszu. Stwierdzono, że dzierżawca nieruchomości gruntowej (pawilon nr IX) każdy comiesięczny czynsz regulował z opóźnieniami wynoszącymi od 7 do 37 dni³², dzierżawca (pawilon VI) uregulował czynsz za lipiec 2013 r. z 22 dniowym opóźnieniem, dzierżawca (pawilon IV) uregulował 11 comiesięcznych czynszów z opóźnieniami wynoszącymi od 4 do 134 dni³³. W przypadku dzierżawcy nieruchomości gruntowej pod garażem, który przestał płacić czynsz od lipca 2012 r. Urząd dopiero 14 czerwca 2013 r. wysłał do dzierżawcy wezwanie do zapłaty³⁴. W przypadku nieruchomości (pawilon IV), której dzierżawca zaprzestał płacenia czynszu od lutego 2014 r. Urząd dopiero w trakcie kontroli NIK, 18 września 2014 r. wysłał do dzierżawcy wezwanie do zapłaty. Wskazuje to na brak systematycznej kontroli terminowości zapłaty zobowiązań.
Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego wyjaśnił m.in., że obowiązujące przepisy prawa nie wskazują, w jakim terminie należy wystosować wezwanie do zapłaty. Urząd w pierwszej kolejności telefonicznie podejmował próby odzyskania należności i jeżeli nie przyniosły one rezultatów wysyłane były wezwania do zapłaty.
(dowód: akta kontroli str. 34-36, 268-269)

Stwierdzona nieprawidłowość nie miała wpływu na wielkość uzyskanych przez Gminę dochodów.

**Ocena
częstkowa**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Rzetelność planowania dochodów z majątku

Opis stanu faktycznego Wysokość planowanych dochodów z majątku była ujmowana w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Ujęte w planie dochody obejmowały wszystkie źródła pochodzenia, szczególnie te, z których dochody zostały zrealizowane w roku poprzednim.

W 2012 r. zrealizowano dochody z majątku na kwotę 524,6 tys. zł, co stanowiło 90,4%. W 2013 r. zrealizowane dochody wyniosły 822,9 tys. zł, co stanowiło 98,8% planu, natomiast w I półroczu realizacja planu wyniosła 295,6 tys. zł, co wynosiło 32,8% planu rocznego. Największe różnice pomiędzy planem a wykonaniem wystąpiły: w użytkowaniu wieczystym, nabyciu prawa własności (§ 077) – wykonanie w 2012 r. wyniosło 86,5% planu; w opłatach za trwałe zarząd, użytkowanie, służebność i użytkowanie wieczyste (§ 047) – wykonanie w 2012 r. wyniosło 79,6%; z najmu i dzierżawy składników majątkowych (§ 075) – wykonanie w 2013 r. wyniosło 91,5%; w przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (§ 076) wykonanie za I półrocze 2014 r. wyniosło 133,9% planu rocznego; w opłatach za trwałe zarząd, użytkowanie, służebność i użytkowanie wieczyste (§ 047) wykonanie za I półrocze 2014 r. wyniosło 99,3% planu rocznego.
(dowód: akta kontroli str. 77, 80, 81-82)

Skarbnik Gminy wyjaśniła, że różnice wynikały m.in. z: upadłości Spółdzielni Jedności Łowieckiej; konieczności sprostowania wielkości udziałów w nieruchomościach, w związku z błędnymi zapisami w księgach wieczystych, co wydłużyło procedury sprzedaży lokali i spowodowało rezygnację części mieszkańców z chęci nabycia mieszkań; rezygnacji z wynajęcia hal sportowych osób deklarujących prowadzenie zajęć przez cały rok.
(dowód: akta kontroli str. 74, 77)

W 2013 r. w porównaniu do 2012 r. nastąpił wzrost planowanych dochodów z najmu i dzierżawienia składników majątkowych (§ 075) o 42,1% oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (§ 076) o 688,7%. W 2014 r. w porównaniu do 2013 r. nastąpił wzrost planowanych dochodów z użytkowania wieczystego, nabycia prawa własności (§ 077) o 53,1% oraz zmniejszenie dochodów z najmu i dzierżawy składników

³² Od stycznia 2013 r. do czerwca 2014 r. – opóźnienia wynosiły 7, 14, 11, 17, 19, 19, 37, 25, 24, 21, 20, 31, 28, 31, 30, 26, 30 37 dni.

³³ Opóźnienia wynosiły 8, 6, 10, 4, 16, 26, 58, 18, 71, 134, 80 dni.

³⁴ Należność w wysokości 1 505,42 z została uregulowana 3 lipca 2013 r.

majątkowych (§ 075) o 18,1%, oraz z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (§ 076) o 86,5%. W 2014 r. nie zaplanowano dochodów ze sprzedaży składników majątkowych (§ 087).
(dowód: akta kontroli str. 80)

Skarbnik Gminy wyjaśniła, że było to spowodowane m.in. wyższą ilością zawartych umów z tytułu najmu i dzierżawy, wzrostu sprzedaży lokali w 2013 r., uwzględnieniem w 2014 r. deklaracji chęci zakupu lokali przez zainteresowanych najemców, nieplanowania w 2014 r. sprzedaży ruchomości będących własnością Gminy, zmniejszenia ilości zawartych w 2014 r. umów dzierżawy i najmu.
(dowód: akta kontroli str. 74, 78)

Ustalone
nieprawidłowości W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

**Ocena
częstkowa**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³⁵,

wnosi o:

- 1) bieżące aktualizowanie ewidencji podatkowej nieruchomości,
- 2) niezwłoczne podejmowanie czynności windykacyjnych wobec podmiotów zalegających z zapłatą należności podatkowych,
- 3) dokumentowanie czynności sprawdzających deklaracje na podatek od nieruchomości od osób prawnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę Pana Burmistrza o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 26 września 2014 r.

Kontroler
Zbigniew Żyromski
główny specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

³⁵ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zm.