

r., Fn.II.3120.2.67.2012 z dnia 09.07.2012 r., Fn.II.7.3120.27502.D.R.1.2012 r. z dnia 24.07.2012 r., Fn.II.7.3120.25885.R.2012 z dnia 23.10.2012 r., Fn.II.5.3120.1.R.12 z dnia 23.02.2012 r., Fn.II.5.3120.9848.2.R.12 z dnia 12.04.2012 r., Fn.II.5.3120.9828.3.R.12 z dnia 18.04.2012 r., Fn.II.5.3120.9877.7.R.2012 z dnia 21.12.2012 r., Fn.II.3120.9523..6.O.2012 z dnia 30.11.2012 r., Fn.II.5.3120.9837.8.R.2012 z dnia 05.12.2012 r., Fn.II.3120.2.20.2012 z dnia 21.06.2012 r., Fn.II.6.3124.26.III.I.2012 z dnia 01.02.2012 r.

Próba przyjęta do kontroli stanowi 22 % wszystkich decyzji w sprawie odroczeń, umorzeń oraz rozłożenia spłaty podatków na raty wydanych w 2012 r. Kontrola wykazała, co następuje:

- zgodnie z art. 207 § 1 Ordynacji podatkowej, wszystkie sprawy załatwione zostały w drodze decyzji,
- decyzje w sprawie umorzenia podatków dotyczyły zaległości podatkowych,
- wszystkie decyzje wydane zostały na wniosek podatnika,
- wszystkie decyzje wydane zostały przez osoby do tego upoważnione, tj. Burmistrza Nysy,
- wszystkie zbadane decyzje zawierają uzasadnienie faktyczne i prawne.

Ustalono, że zgodnie z art. 37 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Burmistrz Nysy podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tutejszego urzędu wykaz osób prawnych i fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym w zakresie podatków lub opłat udzielono ulg, odroczeń, umorzeń lub rozłożono spłatę na raty w kwocie przewyższającej łącznie 500 zł, wraz ze wskazaniem wysokości umorzonych kwot i przyczyn umorzenia.

### 1.10.2. Skutki finansowe udzielonych ulg

Badaniem objęto decyzje w sprawie umorzenia zaległości podatkowych oraz odroczenia i rozłożenia na raty terminu płatności, uchwały tut. Rady Miejskiej dotyczące wprowadzenia zwolnień w podatkach lokalnych, a także roczne sprawozdania Rb-PDP z wykonania dochodów podatkowych i Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych za 2012 rok. Szczegółowe dane dotyczące rodzaju stosowanych ulg podatkowych, liczby i skutków udzielanych ulg w ww. okresie przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Rodzaj podatku	Rodzaj i liczba ulg podatkowych udzielonych w 2012 r.	Skutki udzielonych ulg, odroczeń, umorzeń itd.	
			Wynikające z decyzji i rejestru wg stanu na 31.12.2012 r.	wg sprawozdań Rb- 27S, Rb – PDP wg stanu na 31.12.2012 r.
1.	Podatek od nieruchomości	umorzenia – 12	7.142,82	7.142,82
		odroczenia - 5	26.682,34	26.682,34
		rozł. na raty - 29	285.110,03	285.110,03
		zwolnienia RG -12	3.870.999,60	3.885.278,32
		Razem:	58	4.189.934,79
2.	Podatek rolny	umorzenia – 9	1.039,98	1.039,98
		odroczenia - 4	594,80	594,80
		rozł. na raty – 6	240,94	240,94
		zwolnienia RG –0	0,00	0,00
		Razem:	19	1.875,72
3.	Podatek od środków transportowych	umorzenia - 1	888,00	888,00
		odroczenia -	0,00	0,00
		rozł. na raty - 1	0,00	0,00
		zwolnienia RG -	0,00	0,00
		Razem:	2	888,00
	Razem: 1, 2, 3	79	4.192.698,51	4.206.977,23

Badanie przeprowadzono w zakresie prawidłowości wykazywania w ww. sprawozdaniach skutków decyzji wydanych przez organ podatkowy.

Kontrola wykazała, co następuje:

- kwoty dotyczące skutków udzielonych ulg, odroczeń, umorzeń, zwolnień z podatku wykazane w sprawozdaniach Rb-PDP zgodne są z odpowiadającymi tym kwotom skutkami wykazanymi w sprawozdaniach Rb-27S,
- w badanych sprawozdaniach prawidłowo wykazano skutki decyzji wydanych przez organ podatkowy na podstawie ustawy Ordynacja podatkowa,
- w przedmiotowych sprawozdaniach nieprawidłowo wykazano skutki udzielonych ulg i zwolnień (bez ulg i zwolnień ustawowych) w podatku od nieruchomości zawyżając ich wysokość 14.278,72 zł. Łączne kwoty skutków w ww. zakresie ustalone przez kontrolujących wynoszą 4 192 698,51 zł podczas, gdy w sprawozdaniach wykazano kwotę 4 206 977,23 zł.

Przyczyną powyższych rozbieżności było to, iż tutaj organ podatkowy do ustalenia kwoty skutków w badanym zakresie wykazał, w przypadku podatnika nr 9625, dane niezgodne z deklaracją na podatek od nieruchomości na 2012 rok. Ponadto bezpodstawnie przyjął, iż

ze zwolnienia dotyczącego nieruchomości zajętych na placówki kulturalne zakładów budżetowych i jednostek budżetowych Gminy Nysa, wynikającego z §1 pkt 3 uchwały nr III/28/02 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 12.12.2002 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości, korzystają nieruchomości będące w posiadaniu podatnika nr 9625 będącego samorządową instytucją kultury. Powyższe obrazuje zamieszczone poniżej zestawienie.

Dane przyjęte do sporządzenia sprawozdań wg sprawozdań Rb- 27S, Rb – PDP wg stanu na 31.12.2012 r.			Ustalone przez kontrolujących			
1	2	3	4	5	6	7
Przedmiot zwolnienia	Podstawa zwolnienia (powierzchnia, wartość)	Kwota zwolnienia	Przedmiot zwolnienia	Podstawa zwolnienia (powierzchnia, wartość)	Kwota zwolnienia	Różnica kol. 3 – kol.6
	Stawka podatkowa			Stawka podatkowa		
Podatnik nr 9523						
Budynki pozostałe	285,10	1 550,94	Budynki pozostałe	795,39	4 326,92	- 2 775,98
	5,44			5,44		
Grunty pozostałe	46 131,89	12 455,60	Grunty pozostałe	45 621,00	12 317,67	+ 137,93
	0,27			0,27		
Podatnik nr 9625						
Budynki pozostałe	3 109,70	16 916,77	Budynki pozostałe	0,00	0,00	+ 16 916,77
	5,44					

Dowody źródłowe w powyższym zakresie stanowią akta kontroli nr III/D/14.

Naruszono §3 ust.1 pkt 10 instrukcji sporządzania sprawozdań budżetowych w zakresie budżetów jednostek samorządu terytorialnego stanowiącej załącznik nr 39 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej.

W przedmiotowej sprawie wyjaśnienia złożyli: inspektor w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych, Kierownik Referatu Podatków i Opłat Lokalnych, Skarbnik Miasta oraz Pierwszy Zastępca Burmistrza Miasta.

Wyjaśnienia stanowią załącznik nr III/D/13 do protokołu kontroli.

Inspektor w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych oraz Kierownik Referatu Podatków i Opłat Lokalnych wyjaśnili, iż: „Wyjaśniam, iż różnica ta wynika z pomyłki dokonanej podczas wyboru z listy wartości przy wprowadzaniu do systemu powierzchni 510,29 m<sup>2</sup> – zamiast budynku o tej powierzchni, wprowadzono grunt. Wyjaśniam, iż formę prawną Nyskiego Domu Kultury omyłkowo zidentyfikowano jako jednostkę budżetową, podczas gdy jest to samorządowa instytucja kultury”.

Z kolei Skarbnik Miasta oraz Pierwszy Zastępca Burmistrza Miasta złożyli wyjaśnienie o treści: „Różnica wynika z pomyłki dokonanej przy wprowadzaniu do systemu rodzaju powierzchni. Podczas wyboru z listy dla powierzchni 510,29 m<sup>2</sup> zamiast budynku wpisano

grunt. Wyjaśniam, iż Nyski Dom Kultury omyłkowo zidentyfikowano jako jednostkę budżetową, podczas gdy jest to samorządowa instytucja kultury”.

Treść wyjaśnień nie zmienia faktu naruszenia ww. przepisu prawa.

Odpowiedzialność ponoszą Inspektor w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych, Kierownik Referatu Podatków i Opłat Lokalnych, Skarbnik Miasta oraz Pierwszy Zastępca Burmistrza Miasta.

Powyższą nieprawidłowość usunięto w trakcie kontroli poprzez sporządzenie w dniu 05.03.2014 r. korekty sprawozdania Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za 2012 rok oraz korekty sprawozdania Rb-PDP z wykonania dochodów podatkowych za 2012 rok.

Kontrolą objęto prawidłowość wykazania w rocznych sprawozdaniach Rb-PDP i Rb-27S za 2012 rok danych dotyczących skutków obniżenia górnych stawek podatkowych, tj. kwot stanowiących różnicę pomiędzy dochodami jakie gmina mogłaby uzyskać stosując górne stawki podatkowe, a dochodami jakie uzyskała stosując niższe stawki, uchwalone przez radę miejską. Wyniki badania przedstawiono w zestawieniu poniżej.

Lp.	Rodzaj podatku	Skutki obniżenia górnych stawek podatkowych (w zł)	
		Wg sprawozdań na dzień 31.12.2012 r.	Ustalone przez kontrolujących
1.	2.	3.	4.
1.	Podatek od nieruchomości	5.761.451,48	5.761.451,48
2.	Podatek rolny	668.958,00	668.958,00
3.	Podatek od środków transportowych	468.110,67	468.110,67

Stwierdzono, że w badanych sprawozdaniach skutki obniżenia górnych stawek podatkowych wykazano w prawidłowej wysokości.

#### **1.11. Grzywny nałożone przez funkcjonariuszy straży miejskich i gminnych w postępowaniu mandatowym za wykroczenia określone w trybie przewidzianym przepisami o postępowaniu w sprawach o wykroczenia**

Sprawdzono prawidłowość czynności windykacyjnych podjętych w stosunku do zalegających z zapłatą grzywien nałożonych w drodze mandatów przez tutejszą Straż Miejską. Badaniem objęto ewidencję wystawionych mandatów, ewidencję tytułów wykonawczych oraz ewidencję księgową. Ustalono, że na dzień 31.12.2012 r. liczba niezapłaconych mandatów

wynosiła 592 sztuk. Łączna kwota zaległości z tego tytułu wyniosła na koniec 2012 r. 62 757,41 zł.

Sprawdzono czy w przypadku braku wpłaty mandatu podejmowano czynności zmierzające do wyegzekwowania należności. Ustalono, iż w powyższy zakresie w okresie objętym kontrolą obowiązywało zarządzenie nr 506/2011 Burmistrza Nysy z dnia 21.10.2011 r. w sprawie egzekwowania należności Gminy Nysa.

Badanie przeprowadzono na podstawie 30 losowo wybranych mandatów. Wyniki kontroli zamieszczono w zestawieniu poniżej.

Lp.	Nr mandatu	Data: - wystawienia mandatu, - zaksięgowania mandatu	Kwota	Termin płatności	Nr i data wystawienia tytułu wykonawczego	Kwota i data wpłaty należności	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	CG7883987	10.01.2012 10.01.2012	500,00	17.01.2012	SW/12/05/0318 22.05.2012	-	-
2	CG7887302	20.01.2012 20.01.2012	300,00	27.01.2012	SW/12/04/0126 17.04.2012	-	-
3	CG7887401	30.01.2012 30.01.2012	200,00	06.02.2012	SW/12/04/0201 24.04.2012	200,00 12.03.2013	-
4	CG7887542	08.02.2012 08.02.2012	100,00	15.02.2012	SW/12./04/0149 17.04.2012	-	-
5	CG7887408	14.02.2012 14.02.2012	150,00	21.02.2012	SW/12/04/0157 17.04.2012	-	-
6	CG7898746	21.05.2012 21.05.2012	150,00	28.05.2012	SW/12/07/0581 30.07.2012	150,00 19.02.2013	-
7	CG7898783	26.05.2012 26.05.2012	200,00	02.06.2012	SW/12/06/0449 21.06.2012	-	-
8	CG7898830	11.06.2012 11.06.2012	500,00	18.06.2012	SW/12/09/0592 04.09.2012	500,00 22.02.2013	-
9	CG7898831	29.06.2012 29.06.2012	500,00	29.06.2012	SW/12/09/0629 05.09.2012	100,00 22.05.2013 100,00 18.06.2013 100,00 22.07.2013 200,00 27.08.2013	-
10	CG7889184	10.07.2012 10.07.2012	200,00	17.07.2012	SW/12/09/0703 26.09.2012	200,00 04.01.2013	-
11	CG7889247	17.07.2012 17.07.2012	200,00	24.07.2012	SW/12/09/0689 26.09.2012	200,00 05.11.2013	-
12	CG7889399	30.07.2012 30.07.2012	200,00	06.08.2012	SW/12/09/0909 14.12.2012	-	-
13	CG7889839	02.10.2012 02.10.2012	200,00	09.10.2012	SW/12/12/0920 14.12.2012	105,20 19.03.2013 94,80 09.07.2013	-
14	CG7889854	10.10.2012	500,00	17.10.2012	SW/12/12/0849	100,00	-

		10.10.2012			03.12.2012	29.01.2013 400,00 31.01.2013	
15	CG7889985	17.10.2012 17.10.2012	500,00	24.10.2012	SW/12/12/0856 03.12.2012	-	-
16	CG7889934	18.10.2012 19.10.2012	200,00	25.10.2012	SW/12/12/0858 03.12.2012	-	-
17	CM0750046	30.10.2012 30.10.2012	200,00	06.11.2012	SW/12/12/0879 04.12.2012	112,00 26.04.2013 79,00 26.04.2013 9,00 26.04.2013	-
18	CM0750068	15.11.2012 15.11.2012	400,00	22.11.2012	SW/13/02/0015 04.02.2013	-	-
19	CG7889060	23.11.2012 23.11.2012	500,00	30.11.2012		100,00 10.12.2012 100,00 06.02.2012 300,00 05.03.2013	
20	CM0750242	03.12.2012 03.12.2012	200,00	10.12.2012	SW/13/02/0069 18.02.2013	27.02.2013	-
21	CG7887611	11.05.2012 11.05.2012	100,00	18.07.2012	SW/14/01/0054 20.01.2014	-	-
22	CM0750086	04.12.2012 04.12.2012	300,00	11.12.2012	SW/13/02/0065 18.02.2013	300,00 26.04.2013	-
23	CM0750311	14.12.2012 14.12.2012	300,00	21.12.2012	SW/13/02/0078 18.02.2013	213,03 12.04.2013 86,97 14.05.2013	-
24	CM0750382	20.12.2012 20.12.2012	300,00	27.12.2012	SW/13/02/0075 18.02.2013	300,00 18.03.2013	-
25	CM0750425	28.12.2012 28.12.2012	500,00	04.01.2013	SW/13/02/0072 18.02.2013	-	-
26	CM0750320	28.12.2012 28.12.2012	300,00	04.01.2013	-	300,00 08.02.2013	-
27	CM0750422	28.12.2012 28.12.2012	500,00	04.01.2013	-	500,00 18.03.2013	-
28	CM0750423	28.12.2012 28.12.2012	100,00	04.01.2013	-	100,00 13.02.2013	-
29	CM0750424	28.12.2012 28.12.2012	100,00	04.01.2013	-	100,00 16.01.2013	-
30	CM0750426	28.12.2012 28.12.2012	100,00	04.01.2013	-	100,00 07.01.2013	-

Kontrola wykazała, że w przypadku nie uiszczenia mandatu przez zobowiązanego, tj. w 24 przypadkach wystawiono tytuły wykonawcze - pozycje: 1-18, 20-25 powyższego zestawienia, w 6 przypadkach zaległość została uregulowana przez zobowiązanych bez wystawiania tytułu wykonawczego (poz. 19, 26-30), w 11 przypadkach zaległość nie została uregulowana pomimo podjętych czynności egzekucyjnych polegających na wystawieniu tytułu wykonawczego (poz. 1-2, 4-5, 7, 12, 15-16, 18-19, 21, 25). Kontrolujący nie wnoszą zastrzeżeń, co do podjętych czynności windykacyjnych.



### 1.12. Dochody z majątku

Ustalono, że w 2012 r. Gmina Nysa uzyskała dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami w wysokości 9 221 247,71 zł.

Na powyższą kwotę składały się:

- dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych (§ 075) w kwocie 2 848 288,71 zł,
- dochody z tytułu odpłatnego nabycia praw własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (§ 077) w kwocie 5 948 246,57 zł,
- wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste (§ 047) w kwocie 395 009,79 zł,
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (§ 076) 29 702,64 zł.

W Gminie Nysa w okresie objętym kontrolą obowiązywały następujące uchwały Rady Miejskiej w zakresie zbywania nieruchomości gminnych:

- uchwała nr XXX/528/04 z dnia 6 grudnia 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zmieniona uchwałą XIX/269/08 z dnia 31 marca 2008 r., nr XXX/448/09 z dnia 11 marca 2009 r., nr L/746/10 z dnia 2 września 2010 r., nr VI/62/11 z dnia 30 marca 2011 r.
- uchwała nr LI/522/98 z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemcy lub dzierżawcy zmieniona uchwałą nr XII/95/99 z dnia 22 maja 1999 r., nr XXVI/258/2000 z dnia 30 maja 2000 r., nr XL/422/2001 z dnia 21 marca 2001 r.,
- uchwała nr LI/519/98 z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Nysa zmienionej uchwałą nr VIII/63/99 z dnia 12 marca 1999 r.,
- uchwała nr V/25/98 z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

#### 1.12.1. Dochody z tytułu sprzedaży

W oparciu o przedstawione kontrolującym dokumenty ustalono, że w 2012 r. dokonano sprzedaży 35 nieruchomości stanowiących własność Gminy Nysa. Sprawdzono prawidłowość przeprowadzenia postępowań w zakresie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy.



Badaniem objęto dokumentację dotyczącą sprzedaży nw. nieruchomości:

Lp	Opis nieruchomości	Wartość nieruchomości	Cena sprzedaży	Tryb sprzedaży	Data sprzedaży
1.	Nieruchomość zabudowana kurnikiem/altaną położona w Radzikowicach, działka nr 182/5	5 093,00 zł	10 100,00 zł	I przetarg ustny ograniczony (po I przetargu ustnym ograniczonym) dla właścicieli działek przyległych	12.12.2012 r. Rep. A nr 10482/2012
2.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie przy ul. Otmuchowskiej, działka nr 5/2 obręb Radoszyn	147 370,00 zł	109 100,00 zł	IV przetarg ustny nieograniczony	01.03.2012 r. Rep. A nr 501/2012
3.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Kordeckiego, działka nr 88/5 i 88/6	27 500,00 zł	27 800,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	20.01.2012 r. Rep. A nr 130/2012
4.	Nieruchomość gruntowa położona w Nysie w rejonie ul. Prusa działka nr 34/3 i 48/5 obręb Górna Wieś	6 952,00 zł	6 952,00 zł	Bezprzetargowo na poprawę warunków zagospodarowania	27.01.2012 r. Rep. A nr 179/2012
5.	Nieruchomość gruntowa zabudowana położona we wsi Skorochów działka nr 273 i 274	38 900,00 zł	38 900,00 zł	Bezprzetargowo na rzecz dzierżawcy	12.06.2012 r. Rep. A nr 3154/2012
6.	Lokal użytkowy położony w Nysie przy ul. Bohaterów Warszawy 5A, działka nr 52/4	153 500,00 zł	153 000,00 zł	Bezprzetargowo na rzecz najemcy	23.08.2012 r. Rep. A nr 4721/2012
7.	Lokal użytkowy położony w Nysie przy ul. Rynek 23/1u, działka nr 10/7	558 410,00 zł	502 569,00 zł po udzieleniu bonifikaty w wysokości 10% (55 841,00 zł)	Bezprzetargowo na rzecz najemcy	23.03.2012 r. Rep. A nr 795/2012
8.	Lokal użytkowy położony w Nysie przy ul. Rynek 22/1u, działka nr 10/2 i 10/14	892 050,00 zł	802 845,00 zł po udzieleniu bonifikaty w wysokości 10% (89 205,00 zł)	Bezprzetargowo na rzecz najemcy	23.03.2012 r. Rep. A nr 795/2012
9.	Lokal użytkowy położony w Nysie przy ul. Rynek 24/25/1u, działka nr 10/5	655 210,00 zł	589 689,00 zł po udzieleniu bonifikaty w wysokości 10% (65 521,00 zł)	Bezprzetargowo na rzecz najemcy	23.03.2012 r. Rep. A nr 795/2012
10.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Piłsudskiego, działka nr 20/3	157 861,00 zł	159 441,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	15.05.2012 r. Rep. A nr 2461/2012
11.	Nieruchomość gruntowa położona w Nysie w rejonie ul. Powstańców Śl. i Bursztynowej, działka nr 128/92	13 469,00 zł	13 469,00 zł	Bezprzetargowo na poprawę warunków zagospodarowania	18.04.2012 r. Rep. A nr 2837/2012
12.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Kordeckiego, działka nr 61/1	44 190,00 zł	44 640,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	02.11.2012 r. Rep. A nr 3390/2012
13.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Zwycięstwa, działka nr 1/20 i 2/21	56 119,00 zł	56 689,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	23.10.2012 r. Rep. A nr 6006/2012
14.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Zwycięstwa, działka nr 1/18	40 121,00 zł	40 621,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	08.08.2012 r. Rep. A nr 6379/2012
15.	Nieruchomość niezabudowana położona w Nysie w rejonie ul. Zwycięstwa, działka nr 2/20 i 1/19	46 101,00 zł	46 571,00 zł	I przetarg ustny nieograniczony	01.08.2012 r. Rep. A nr 6083/2012
16.	Nieruchomość gruntowa położona w Nysie w rejonie ul. Brodzińskiego, działka nr 23/2	4 220,00 zł	4 220,00 zł	Bezprzetargowo na poprawę warunków zagospodarowania	30.03.2012 r. Rep. A nr 741/2012

W toku czynności kontrolnych ustalono:

- we wszystkich przypadkach cenę zbywanej nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości, zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ust. 1-3 u.g.n.,
- ceny nieruchomości ustalono na podstawie aktualnych operatów szacunkowych,
- w przypadku nieruchomości wykazanych w poz. 1 i 2 ww. tabeli w przypadku gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym i upłynął okres 6 miesięcy kontrolowana jednostka rozpoczynała całą procedurę przetargową od początku bez sporządzania i podawania do publicznej wiadomości nowego wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W przypadku nieruchomości położonej w Radzikowicach (poz. 1 tabeli) I przetarg ustny ograniczony zakończony wynikiem negatywnym odbył się w dniu 09.03.2012 r. a ponowny I przetarg ustny nieograniczony odbył się w dniu 18.10.2012 r. (po 7 miesiącach). W przypadku nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Otmuchowskiej (poz. 2 tabeli) I przetarg ustny nieograniczony zakończony wynikiem negatywnym odbył się w dniu 11.07.2008 r. a ponowny I przetarg ustny nieograniczony w dniu 27.05.2010 r. (po 22 miesiącach); II przetarg ustny nieograniczony zakończony wynikiem negatywnym odbył się w dniu 02.08.2010 r. a ponowny I przetarg ustny nieograniczony w dniu 31.03.2011 r. (po 7 miesiącach).

Przedmiotowe nieruchomości posiadały aktualne operaty szacunkowe. Warunki sprzedaży pozostały bez zmian, w tym cena sprzedaży nieruchomości również pozostała na tym samym poziomie.

Kserokopia dokumentacji w powyższym zakresie znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/1.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie złożył Burmistrz, Naczelnik i Inspektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, które stanowi załącznik nr III/D/1 do protokołu kontroli. W wyjaśnieniu podaje się, że: *„Zarządzeniem Burmistrza Nysy Nr 530/11 z dnia 15.11.2011 r. nieruchomość położona w Radzikowicach – działka nr 182/5, wykazana została do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego. Wykaz nieruchomości wywieszony został na okres od 15.11.2011 r. do 27.12.2011 r. W wykazie tym wskazana została, m.in., cena nieruchomości. W oparciu o przygotowane dokumenty, przeprowadzono procedurę przetargową, przy czym transakcja sprzedaży nie doszła do skutku (wyloniony w drodze przetargu nabywca nie stawiał się w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej, w celu spisania umowy nabycia nieruchomości od Gminy Nysa). W takiej sytuacji, posiadając ważny operat szacunkowy (do dnia 04.11.2012 r.) oraz niezmienione parametry opisujące nieruchomość, przystąpiono do ponownej procedury*

przetargowej – ogłoszenie dotyczyło I przetargu ustanego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Radzikowicach. Wobec powyższego nie zaszły przesłanki, aby ponownie wykazywać nieruchomość do sprzedaży, jak tylko na podstawie zarządzenia nr 530/11 z dnia 15.11.2011 r. Wyjaśniam, iż w przypadku sprzedaży działki nr 5/2 k.m. 67, położonej w Nysie przy ul. Otmuchowskiej, nie został sporządzony nowy wykaz, gdyż przedmiotowa nieruchomość zarządzeniem Nr 233/07 Burmistrza Nysy z dnia 20 lipca 2007 r. została już wykazana do zbycia. W załączniku do ww. zarządzenia, stanowiącym jednocześnie wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zostały wpisane niezbędne dane jakie winny znaleźć się w takim wykazie (nr działki, KW, przeznaczenie działki, cena, itp.) i pomimo upływ czasu, żadne z tych danych nie uległy zmianie. Niniejszy wykaz został podany do publicznej wiadomości na łączny okres 6 tygodni, tj. od 20.07.2007 r. do 31.08.2007 r., zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie dodać należy, iż zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, mowa jest, że w przypadku zachowania terminów określonych w ust. 1 i 2 właściwy organ nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, jaki podawany jest do publicznej wiadomości. Należy jednak mieć na uwadze, że nie da się w nieskończoność ciągnąć procedury przetargowej, gdyż po pewnym czasie ważność operatu szacunkowego, w którym określono wartość nieruchomości, wygaśnie, a wartość ta ulegnie zmianie. Wtedy konieczne będzie ponowne oszacowanie nieruchomości oraz ponowne umieszczenie niezbytych nieruchomości w wykazie i rozpoczęcie od nowa procedur przetargowych.

Jednakże w przypadku działki nr 5/2 k.m. 67, dla której został sporządzony operat szacunkowy z dnia 24.07.2009 r., potwierdzony klauzulą aktualności z dnia 3.02.2011 r., oszacował wartość tej nieruchomości na taką samą wartość (147.370,00 zł), co wcześniej wykonany dla tej samej działki operat szacunkowy z dnia 29.05.2007 r., potwierdzony klauzulą aktualności z dnia 30.05.2008 r. Z uwagi na powyższe, kilkakrotnie rozpoczynano procedurę przetargowa od początku i z tego względu organ nie miał obowiązku ponownego sporządzania wykazu, zgodnie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”

W odniesieniu do złożonych wyjaśnień kontrolujący stwierdzają, że zgodnie z dyspozycją art. 39 ust. 3 u.g.n. w przypadku zachowania terminów, o których mowa w ust. 1 i 2 (w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy), właściwy organ nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do

sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste. W ocenie kontrolujących w sytuacji przekroczenia ww. terminów istnieje obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Bez znaczenia pozostaje fakt ważności operatu szacunkowego i niezmienną ceną sprzedaży nieruchomości.

Niesporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w przypadku przeprowadzenia kolejnego przetargu przy niezachowaniu terminów, o których mowa w art. 39 ust. 1 i 2 u.g.n. pozostaje w sprzeczności z art. 39 ust. 3 u.g.n.

Odpowiedzialność ponosi Naczelnik i Inspektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, a z tytułu nadzoru Burmistrz.

- wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz informacje o ich wywieszeniu zostały podane do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 35 ust. 1 u.g.n.,
- w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wykazanych pod poz. 7-9 ww. tabeli nie podano terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.g.n. Kserokopia wykazu znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/2.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie złożył Naczelnik i Inspektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, które stanowi załącznik nr III/D/2 do protokołu kontroli. W wyjaśnieniu podaje się, że: *„Sprzedaż przedmiotowych lokali użytkowych nastąpiła na podstawie uchwały nr LI/522/98 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemcy lub dzierżawcy z późniejszymi zmianami, która to uchwała określiła pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych na rzecz ich najemców, zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsze lokale (Bar Mleczny Powszechna Spółdzielnia Spożywców Nysa) były przedmiotem umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Wykazanie nieruchomości bez terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, było bezprzedmiotowe albowiem sprzedaż nastąpiła na rzecz osoby, której przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu, tj. najemcy. Na potwierdzenie powyższego można powołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 23 października 2013 r. sygn. II SA/Kr 870/13, w którym czytamy: „Art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce stanowi wprost, że gdy zbywana jest nieruchomość, a nie lokale mieszkalne, osobom fizycznym i prawnym, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Sam fakt bycia najemcą na czas nieoznaczony kwalifikuje taką osobę do korzystania z pierwszeństwa nabycia nieruchomości.”*

W świetle złożonych wyjaśnień kontrolujący stwierdzają, że art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n. wskazuje iż w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży określa się termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego przysługuje osobie spełniającej jeden z następujących warunków: przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości, pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą.

Natomiast zgodnie art. 34 ust. 2 u.g.n. w przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1. Tak więc pierwszeństwo w nabyciu przysługuje osobom, które mają roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów. Drugą grupę osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, stanowią poprzedni właściciele nieruchomości, którzy zostali pozbawieni własności przed dniem 5 grudnia 1990 r. Trzecią grupą osób są najemcy lokali mieszkalnych, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Ponadto prawo pierwszeństwa może być, zgodnie z art. 34 ust. 6 u.g.n. rozszerzone w drodze uchwały rady miejskiej dla najemców i dzierżawców innych lokali, a więc lokali użytkowych. Ustawodawca jednakże nie pozbawił tym samym w pierwszej kolejności prawa pierwszeństwa osób wymienionych w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2. Najemca lokalu użytkowego dopiero po wyczerpaniu pierwszeństwa osób wymienionych w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. może skorzystać z prawa pierwszeństwa.

Nieokreślenie w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży terminu złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. pozostaje w sprzeczności z art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n.

Odpowiedzialność ponosi Naczelnik i Inspektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

- w przypadku nieruchomości wykazanej pod poz. 10 ww. tabeli protokół z I, II i kolejnego przetargu ustnego nieograniczonego nie zawierał informacji o zobowiązaniach i obciążeniach, których przedmiotem jest nieruchomość, co narusza § 10 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Kserokopia protokołów z przetargów znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/3.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie złożył Kierownik Biura Zamówień Publicznych będący Przewodniczącym Komisji Przetargowej, które stanowi załącznik nr III/D/3 do protokołu kontroli. W wyjaśnieniu podaje się, że: „*Błąd przeoczenia. Nie ma wpływu na dalszą procedurę. Błąd ten skorygowano w protokole ze sprzedaży.*”

W złożonych wyjaśnieniach potwierdza się ustalenia kontrolujących.

Niezamieszczenie w protokole z przetargu ustnego nieograniczonego informacji o zobowiązaniach i obciążeniach, których przedmiotem jest nieruchomość pozostaje w sprzeczności z § 10 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Odpowiedzialność ponosi Kierownik Biura Zamówień Publicznych będący Przewodniczącym Komisji Przetargowej.

- w przypadku nieruchomości wymienionych w poz. 2 i 10 ww. tabeli w przypadku ogłaszania kolejnych przetargów ustnych nieograniczonych nie zamieszczano informacji o terminach przeprowadzenia poprzednich przetargów, co jest niezgodne z art. 38 ust. 2 u.g.n.

Kserokopia ogłoszeń przetargów znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/4.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie złożył Kierownik Biura Zamówień Publicznych będący Przewodniczącym Komisji Przetargowej, które stanowi załącznik do protokołu nr III/D/4. W wyjaśnieniu podaje się, że: „*Jest to błąd przeoczenia. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. § 13 stanowi co ma zawierać ogłoszenie i to przestrzegalem, natomiast zapis art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz. U. 2010.102.651 z późn. zm.) dodatkowo nakłada obowiązek informowania o terminach poprzednich przetargów. Po kontroli RIO Opole zapis art. 38 będzie bezwzględnie przestrzegany.*”

W złożonych wyjaśnieniach potwierdza się ustalenia kontrolujących.

Niezamieszczenie w ogłoszeniach o przetargach informacji o terminach przeprowadzenia poprzednich przetargów pozostaje w sprzeczności z art. 38 ust. 2 cyt. u.g.n.

Odpowiedzialność ponosi Kierownik Biura Zamówień Publicznych.

- wysokość i termin wniesienia wadium ustalono zgodnie z § 4 ust. 2 i 6 cyt. rozporządzenia,
- uczestnicy postępowań przystępujący do przetargów wpłacili wadiah w kwotach określonych w ogłoszeniach,

- w przypadku nieruchomości wymienionej w poz. 14 ww. tabeli do przetargu została dopuszczona osoba (małżeństwo), która wpłaciła wadium po terminie określonym w ogłoszeniu o I przetargu ustnym nieograniczonym. W ogłoszeniu określono termin wniesienia wadium nie później niż do dnia 2 lipca 2012 r. a przystępująca do przetargu osoba wniosła wadium w kasie tut. Urzędu w dniu 3 lipca 2012 r. W przetargu brało udział dwóch uczestników. Uczestnik, który dokonał wpłaty wadium po terminie określonym w ogłoszeniu w wyniku przetargu został nabywcą ww. nieruchomości. Kserokopia dokumentacji w powyższym zakresie znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/5.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie złożyli członkowie komisji przetargowej, które stanowi załącznik nr III/D/5 do protokołu kontroli. W wyjaśnieniu podaje się, że: „*Błąd przeoczenia. W przetargu brało udział dwóch uczestników, [REDAKTOWANE] pełnomocnik [REDAKTOWANE] który nabył już wcześniej działkę nr 1/20 i 2/21 o pow. 900 m<sup>2</sup> [REDAKTOWANE] i odstąpił od licytacji na działkę nr 1/18. (dowód – załącznik nr 4 do protokołu z przetargu „postąpienia w przetargu”).*”

W złożonych wyjaśnieniach potwierdza się ustalenia kontrolujących.

Dopuszczenie do udziału w przetargu osoby, która wniosła wadium po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu pozostaje w sprzeczności z § 4 ust.1 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Odpowiedzialność ponoszą członkowie komisji przetargowej.

- wadium wpłacone przez uczestników, który wygrali przetarg zaliczone zostało na poczet ceny nabycia nieruchomości,
- postąpienie w przetargach nie było mniejsze niż 1% ceny wywoławczej,
- zgodnie z § 8 ust. 1 cyt. rozporządzenia czynności związane z przeprowadzeniem przetargów wykonywała komisja przetargowa,
- z prowadzonych postępowań sporządzono protokoły z przetargów bądź protokoły z rokowań stanowiące podstawę do zawarcia umowy sprzedaży,
- cena nieruchomości została zapłacona w kwocie ustalonej w przetargu bądź rokowaniach,
- wszystkie umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktu notarialnego stosownie do wymogów art. 27 u.g.n.,

- przy podpisywaniu umów sprzedaży nieruchomości gmina była prawidłowo reprezentowana,
- w przypadku sprzedaży lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy najem został nawiązany na czas nieoznaczony,
- w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania operaty szacunkowe zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych dla potrzeb sprzedaży w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania działek,
- w przypadku sprzedaży nieruchomości pod poz. 5 ww. tabeli umowa dzierżawy została zawarta na okres 10 lat zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr IX/136/11 z dnia 29.06.2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 10 lat, w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nysa. Sprzedaży nieruchomości dokonano na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę tj. zgodnie z art. 37 ust. 3 u.g.n. na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nysie nr LI/519/98 z dnia 27.05.1998 r. w sprawie zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Nysa zmienionej uchwałą nr VIII/63/99 z dnia 12.03.1999 r.,
- w przypadku udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości - pozycje nr 7-9 ww. tabeli, ich wysokość została ustalona prawidłowo, tj. zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr V/25/98 z dnia 16.12.1998 r. w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- we wszystkich przypadkach zawiadamiano nabywców nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
- we wszystkich zbadanych przypadkach zapłata ceny nabycia nieruchomości nastąpiła nie później niż do dnia zawarcia umowy.

### 1.12.2. Dochody z najmu i dzierżawy

#### 1.12.2.1. Dochody z najmu

W 2012 r. zarządzanie nieruchomościami gminnymi w zakresie najmu prowadził Nyski Zarząd Nieruchomości sp. z o.o. na podstawie umowy:

- z dnia 26 października 2009 r. Umowa zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu



- nieograniczonego na okres od 01.11.2009 r. do 31.10.2012 r. Przedmiotem umowy było:
- zarządzanie nieruchomościami (budynki z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi) stanowiące 100 % własność Gminy,
  - zarządzanie lokalami, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych,
  - zarządzanie lokalami użytkowymi (boksy garażowe) stanowiącymi własność Gminy,
  - administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.
- z dnia 24 października 2012 r. Umowa zawarta na okres od 01.11.2012 r. do 31.10.2015 r. Przedmiotem umowy było:
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (budynki z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi) stanowiące 100 % własność Gminy,
  - zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych,
  - zarządzanie lokalami użytkowymi (boksy garażowe i inne lokale) stanowiącymi własność Gminy,
  - administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.

Ww. umowami strony ustaliły, iż w ramach wykonywania czynności zarządzania Zarządzający będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu i opłat za media. Wpływy z tytułu czynszu stanowią dochód Gminy.

W okresie objętym kontrolą obowiązywała uchwała nr XXXI/325/96 Rady Miejskiej z dnia 19 grudnia 1996 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi. Ww. uchwała określa ogólne zasady gospodarowania lokalami użytkowymi przeznaczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej.

#### **1.12.2.2. Dochody z dzierżawy**

Ustalono, że w 2012 r. kontrolowana jednostka oddała w dzierżawę 233 nieruchomości. Tabela zestawienie w powyższym zakresie znajduje się w aktach kontroli pod poz. III/D/6. Zbadano procedurę oddawania w dzierżawę 25 losowo wybranych nieruchomości, tj.:

1. Nieruchomości gruntowej położonej w Kopernikach (działka nr 367/5 i 367/6, o powierzchni 0,8800ha), okres dzierżawy do dnia 30.09.2013 r., umowa dzierżawy z dnia 03.12.2012 r.

2. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 25, o powierzchni 393m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 90 z dnia 03.01.2012 r.
3. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 45/8, o powierzchni 338m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1510 z dnia 04.01.2012 r.
4. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 67/4, o powierzchni 54m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1344 z dnia 04.01.2012 r.
5. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 4/9, o powierzchni 231m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1286 z dnia 02.01.2012 r.
6. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 5/12, o powierzchni 142m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1338 z dnia 03.01.2012 r.
7. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (działka nr 96/1, o powierzchni 1682m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1214 z dnia 03.01.2012 r.
8. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 97/1, o powierzchni 1760m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1223 z dnia 03.01.2012 r.
9. Nieruchomości gruntowej położonej w Nysie (część działki nr 1/2, o powierzchni 0,04ha), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 968 z dnia 03.01.2012 r.
10. Niezabudowanych gruntów ornych położonych w Nysie (część działki nr 9/1, o powierzchni 0,01ha), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1732 z dnia 22.10.2012 r.
11. Działka nr 40 km. 21 położona w Nysie przy ul. Zagłoby 11 (o powierzchni 0,0745 ha), okres dzierżawy do dnia 27.11.2022 r., umowa dzierżawy nr XXXIX/6/M z dnia 27.11.2012 r.
12. Działka nr 40/1 i 40/2 km. 60 położona w Nysie przy ul. Szczecińskiej 15 (o łącznej powierzchni 0,0410 ha), okres dzierżawy do dnia 19.11.2022 r., umowa dzierżawy nr XXXIX/7/M z dnia 19.11.2012 r.
13. Ułamkowy udział wynoszący 167/10000 część co stanowi 72,89m<sup>2</sup> w działkach nr 2/15 i 2/13 km. 34 położonych w Nysie przy ul. Orkana (o łącznej powierzchni 0,4365 ha),

- okres dzierżawy do dnia 01.08.2022 r., umowa dzierżawy nr XVIII/4/M z dnia 01.08.2012 r.,
14. Działka nr 2/16 km. 34 położonej w Nysie przy ul. Kraszewskiego 2 (o powierzchni 247m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 02.07.2022 r. , umowa dzierżawy nr XIX/17a/M z dnia 02.07.2012 r.,
15. Część działki nr 43/1 km. 222 położonej w Nysie przy ul. Bolesława Śmiałego (o powierzchni 45m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 30.06.2013 r. , umowa dzierżawy nr IX/1/M z dnia 10.12.2012 r.,
16. Część działki nr 98/7 km. 15 położonej w Nysie przy ul. Piastowskiej (o powierzchni 16,04m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.08.2015 r. , umowa dzierżawy nr XI/6/M z dnia 26.09.2012 r.,
17. Część działki nr 27/4 km. 32 położonej w Nysie przy ul. Celnej (o powierzchni 16m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.10.2015 r., umowa dzierżawy nr XX/5A/M z dnia 05.11.2012 r.,
18. Część działki nr 9/5 km. 47 położonej w Nysie obręb Górna Wieś (o powierzchni 90m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 659 z dnia 03.01.2012 r.,
19. Część działki nr 67/1 km. 32 położonej w Nysie obręb Śródmieście (o powierzchni 48m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1343 z dnia 03.01.2012 r.,
20. Działka nr 112 km. 40 położona w Nysie obręb Śródmieście (o powierzchni 1 000m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1843 z dnia 27.04.2012 r.,
21. Działka nr 53 km. 53 położona w Nysie obręb Górna Wieś (o powierzchni 500m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1844 z dnia 31.05.2012 r.,
22. Działka nr 29/28 km. 8 położona w Nysie obręb Wróblewskiego (o powierzchni 240m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1824 z dnia 22.10.2012 r.,
23. Część działki nr 116/2 km. 365 położonej w Nysie obręb Dolna Wieś (o powierzchni 406m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1851 z dnia 09.10.2012 r.,
24. Część działki nr 116/2 i 116/3 km. 365 położonej w Nysie obręb Dolna Wieś (o powierzchni 735m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1855 z dnia 29.11.2012 r.,
25. Część działki nr 3/3 km. 6 położonej w Nysie obręb Wróblewskiego (o powierzchni 740m<sup>2</sup>), okres dzierżawy do dnia 31.12.2014 r., umowa dzierżawy nr 1056 z dnia 12.11.2012 r.

W wyniku badania stwierdzono, że:

- w przypadku umów zawartych na okres 10 lat stosowne uchwały podejmowała Rada Miejska wyrażając zgodę na dzierżawę w trybie bezprzetargowym,
- w przypadku nieruchomości wymienionych w pkt 11 – 25 niesporządzono i niepodano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, co pozostaje w sprzeczności z art. 35 ust. 1 u.g.n. W przedmiotowym zakresie kontrolujący przyjęli wyjaśnienie od Burmistrza, Naczelnika i Inspektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami, które stanowi załącznik nr III/D/6 do protokołu kontroli. W wyjaśnieniu podaje się, że: „Gmina Nysa posiada 1545 umów dzierżawy, dla których były sporządzane wykazy nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Z uwagi na ilość zawieranych umów wykazy były sporządzane raz w roku, na początku bądź koniec roku. Omawiane przypadki są specyficzne, jeżeli chodzi o podłoże przygotowania przedmiotowych umów dzierżawy: były zawierane w celu zażegnania konfliktów sąsiedzkich w ciągu roku kalendarzowego (część działki nr 116/2 km. 365 o powierzchni 406m<sup>2</sup> obręb Dolna Wieś, część działki nr 116/2 i 116/3 km. 365 o powierzchni 735m<sup>2</sup> obręb Dolna Wieś), bądź też w celu uregulowania stanu prawnego np. działka nr 40 km. 21 o powierzchni 0,0745 ha położona w Nysie przy ul. Zagłoby 11, działka nr 40/1 i 40/2 km. 60 o łącznej powierzchni 0,0410 ha położona przy ul. Szczecińskiej 15, w związku z wygaśnięciem ustanowionego prawa użytkowania wieczystego dla gruntu, na którym usytuowane są budynki mieszkalne stanowiące własność osób, z którymi zawarto umowę dzierżawy. Poprzez zawarcie umowy dzierżawy również uregulowano stan władania gruntu pod pawilonami handlowymi, stanowiącymi własność dzierżawców. Ponadto w dalszej części zawierano umowy na grunt pod schodami w celu umożliwienia dostępu do lokalu handlowo – usługowego. Również znajdujemy tu przypadek zawarcia umowy dzierżawy po zmarłym dzierżawcy, gdzie w jego miejsce wstępuje żona. Niniejsze przypadki miały charakter szczególny, dlatego też zostały one przygotowane w pośpiechu, ale z uwzględnieniem ich społecznego aspektu oraz pozytywnego odbioru dla mieszkańców naszej gminy. Po zakończeniu okresu obowiązywania tychże umów ww. nieruchomości zostaną włączone do nowego wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy.”

W odniesieniu do złożonych wyjaśnień zaznaczyć należy, że w art. 35 ust.1 u.g.n. jednoznacznie określono, że w przypadku najmu i dzierżawy nieruchomości należy sporządzić wykaz nieruchomości przeznaczonych do najmu i dzierżawy. Wykaz powyższy musi być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 21