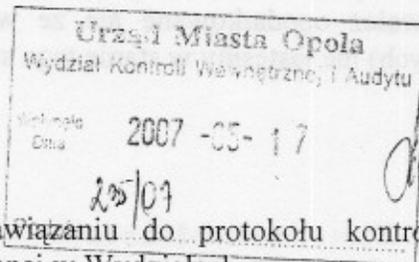


Urząd Miasta Opola
Wydział Budżetu
45-015 Opole, Rynek-Ratusz

P. Tadeusz Decy
20070517

Opole, 16.05.2007 r.

B.WP-3110/39/2007



Wydział Kontroli Wewnętrznej
i Audytu
w miejscu

W nawiązaniu do protokołu kontroli Nr 24/06 z dnia 27 kwietnia 2007 r. przeprowadzonej w Wydziałach:

- Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Kartografii,
- Lokalowym,
- Finansowo - Księgowym,

Wydział Budżetu informuje, że dokonał sprawdzenia (budyneków oznaczonych numerami porządkowymi) w ewidencji podatkowej nieruchomości i stwierdził, iż część z nich jest opodatkowana z uwagi na posiadany tytuł własności lub oddanie w najem.

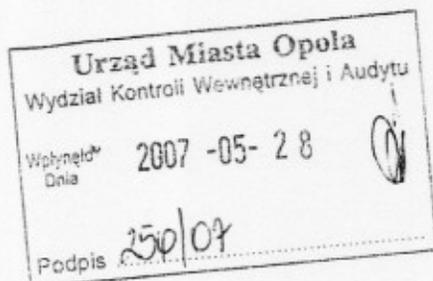
Są to następujące nieruchomości:

1. ul. Alojzego Dambonia nr 12a i 26
2. ul. Budowlanych 6
3. ul. Ul. Karola Szymanowskiego 1
4. ul. Krapkowicka 4
5. ul. Niemodlińska 60
6. ul. Odrowążów 3 (opodatkowanych jest 12 garaży z tytułu najmu)
7. ul. Odrowążów 1, 1a, 2 i 3 (dokonano oględzin nieruchomości i niema innych budynków przy tej ulicy)
8. ul. Piastowska 14a
9. Rynek 16
10. ul. Książąt Opolskich 24 (opodatkowane 2 lokale)
11. ul. Leśnicka 5
12. ul. Norberta Barlickiego 13
13. ul. Gen. Józefa Zajączka 5
14. ul. Katowicka 14
15. ul. Ozimska 8, 17, 184, 38 of., 15-15a, 4
16. ul. Piotrkowska 1
17. ul. Plebiscytowa 20, 16, 24, 44
18. ul. Stefana Żeromskiego 4
19. ul. Władysława Reymonta 12
20. ul. Wiejska 136
21. ul. Augustyna Kośnego 62
22. ul. Księdza Hugona Kołłątaja 5 of. (opodatkowane 3 lokale)
23. ul. Krakowska 32a, 28, 39, 33a
24. ul. Częstochowska 14
25. ul. Jagiellonów 64
26. ul. Obrońców Stalingradu 48
27. ul. Zielona 27a

Jan Tadeusz Lech
2007.05.28 *[Signature]*

GNGiK. 0910-6/07

Opole, 15.05.2007 r.



Wydział Kontroli Wewnętrznej i Audytu
w/m

W związku z otrzymanym protokołem kontroli nr 24/06 z dnia 17.04.2007 r. i wskazaniem bardzo krótkiego terminu na ustosunkowanie się do ustaleń w nim zawartych, przedstawiam stanowisko Wydziału do kilku wybranych pozycji z pkt. II protokołu.

1. ul. A. Dambonia

- pkt. 3; działka nr 1/1 z km. 34 obrębu Szczepanowice - zlokalizowany jest budynek po byłej kotłowni, do czasu zakończenia toczącego się postępowania o zasiedzenie działki sąsiedniej nr 4/4 zabudowanej w części tym samym budynkiem kotłowni; w przypadku pozytywnego zakończenia postępowania o zasiedzenie będzie możliwe ujęcie obiektu w ewidencji środków trwałych,
- pkt. 4; działka nr 28/11 z km. 34 obrębu Szczepanowice - zlokalizowany jest budynek administracyjno-biurowy Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” wraz z warsztatami, aktualnie z wniosku Spółdzielni toczy się postępowanie o uregulowanie stanu prawnego gruntu, po zakończeniu postępowania budynek i inne obiekty nie będą ujęte w ewidencji środków trwałych, gdyż pozostaną własnością Spółdzielni,
- pkt. 5; działka nr 103/12 z km. 34 obrębu Szczepanowice - jest dzierżawiona przez dwóch niezależnych dzierżawców, jeden z nich wybudował na dzierżawionej części w/w działki pawilon handlowy, jest więc podatnikiem i właścicielem poniesionych nakładów, natomiast drugi dzierżawi również część przedmiotowej działki pod parking.

2. ul. Budowlanych

- pkt. 1 i 2; działka nr 3/48 z km. 22 obrębu Opole - nieruchomość gruntowa przekazana w użytkowanie wieczyste; budynki, budowle i inne obiekty stanowią własność użytkownika wieczystego i są ujęte w ewidencji podatników, nie mogą być ujęte w ewidencji środków trwałych ani w wykazie dzierżawców, nie mogą być również przekazane w zarząd spółkom, sprostowano grupę w rejestrze ewidencji gruntów na 5.

3. ul. K. Szymanowskiego

- pkt. 1; działka nr 70 z km. 25 obrębu Opole - nieruchomości została przekazana w 1996 r. w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Fundacji „Dому Rodzinnej Rehabilitacji Dzieci z Porażeniem Mózgowym” na podstawie aktu notarialnego, na czas nieokreślony nie dłuższy niż czas trwania Fundacji, na ten czas zarządcą nieruchomości jest sama Fundacja. Zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości obciążone prawem użytkowania nie wchodziły w gminny zasób. Dopiero ogłoszony w 2004 r. tekst jednolity w/w ustawy – Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 – wprowadził zmiany, zgodnie z którymi nieruchomości obciążone prawem użytkowania wchodzi w zasób gminny. Uzupełniono ewidencję gruntów i budynków o wpis użytkowania.

4. ul. Katedralna

- pkt. 1: działka nr 17/2 z km. 44 obrębu Opole - budynek usytuowany na tej działce stanowi część budynku o nr porządkowym ul. Książąt Opolskich 17, tak więc budynek ul. Książąt Opolskich 17 jest usytuowany na dwóch działkach i jest przekazany w zarząd spółce. Natomiast pod względem geodezyjnym niezbędne jest przeprowadzenie regulacji celem ujawnienia na działce 17/2 użytkowników wieczystych ujawnionych na działce 17/1

5. ul. Krapkowicka

- pkt. 1; działka nr 9/7 z km. 38 obrębu Szczepanowice - jest własnością Gminy Opole, na tej działce w części usytuowany jest budynek stanowiący element kompleksu budynków i budowli zlokalizowanych na działce sąsiedniej przy ul. Krapkowickiej nr 4, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, kompleks tych obiektów przy ul. Krapkowickiej nr 4 jest własnością osób fizycznych – użytkowników wieczystych i nie może być ujęty w wykazie budynków przekazanych w zarząd spółkom oraz w ewidencji środków trwałych i w wykazie dzierżawców. Niezbędne jest uregulowanie stanu prawnego polegające na przyporządkowaniu gruntu do części budynku na działce gminnej i przekazaniu go na rzecz właściciela budynku.

6. ul. Niedziałkowskiego

- pkt. od 1 do 4: działki nr 58/4, 66/4, 74/10, 74/7 - w części zabudowane są budynkami garażowymi, dla których nie nadaje się numerów porządkowych, w związku z tym elementem identyfikującym obiekty tego rodzaju winno być oznaczenie geodezyjne – numer działki, zarówno dla zarządcy jak i oznaczenia środka trwałego.

7. ul. Niemodlińska

- pkt. 1; działka nr 43 z km. 32 obrębu Szczepanowice - zlokalizowany jest budynek Przedszkola Publicznego Specjalnego Nr 53, pieczę nad nim sprawuje Wydział Oświaty; ponieważ oddanie w trwałe zarząd następuje na wniosek jednostki, Przedszkole jako jednostka winno wystąpić o regulację stanu prawnego.

- pkt. od 2 do 5; działki nr 25, 23/15, 19/11 z km.32 obrębu Szczepanowice - zlokalizowane są budynki mieszkalne i garażowe stanowiące własność Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, dlatego nie mogły być przekazane w zarząd spółkom i nie mogą być ujawnione w ewidencji środków trwałych, aktualnie z wniosku Spółdzielni toczy się postępowanie w sprawie ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości gruntowych.

9. ul. Nysy Łużyckiej

- pkt. 1 - nie ma możliwości ustosunkowania się do zarzutów, z uwagi na brak danych geodezyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, nie można jednoznacznie stwierdzić, że gminny zasób nieruchomości nie był dotychczas prawidłowo ewidencjonowany, gdyż:

- 1) dla części nieruchomości prowadzone jest postępowanie w zakresie regulacji stanu prawnego,
- 2) nieruchomości budynkowe stanowiące własność innych osób prawnych lub fizycznych nie mogą być ujęte w ewidencji środków trwałych, gdyż nie stanowią majątku gminnego,
- 3) budynki i inne budowle zlokalizowane na kilku działkach posiadają jeden nr porządkowy,
- 4) garaże przyporządkowane zostały działkom o oznaczonym geodezyjnym numerze.

Jak wynika z powyższego analiza poprawności ewidencjonowania zasobu gminnego jest utrudniona i niejednoznaczna z uwagi na fakt, że merytoryczne Wydziały prowadzą zasób we własnym przedmiotowym zakresie i według innych kryteriów, jeśli chodzi o oznaczenie nieruchomości.

W związku z tym informuję, że został zakupiony w roku bieżącym program systemu obsługi mienia ECB2000-N, działający na bazie ewidencji gruntów i budynków, który umożliwi wprowadzenie informacji o władających nieruchomościami.

Po wprowadzeniu programu do użytkowania merytoryczne Wydziały (tut. Wydział, Wydział Lokalowy, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Wydział Oświaty) wprowadzą dane będące w ich posiadaniu co do władania nieruchomością. Następnie zostaną wyjaśnione stany nieruchomości co do których nie znaleziono władającego.

Wszystkie prace wprowadzające dane planuje się zakończyć do końca 2007 roku.

Natomiast regulacje na kanwie tak opracowanego zasobu będą prowadzone sukcesywnie, w terminach uzależnionych od stopnia skomplikowania spraw i posiadanych mocy kadrowych.

p.o. Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami,
Geodezji i Kartografii

Alicja Trychan

Urząd Miasta Opola
Wydział Lokalowy
45-018 Opole pl. Wolności 7-8
tel. centr. (077) 451 18 00

p. Tadeusz Dede
20070615

Opole dnia 29 maja 2007r.

L.REZG. ~~71400-11~~ /07

Urząd Miasta Opola	
Wydział Kontroli Wewnętrznej i Audytu	
Wpłynęło Dnia	2007 -06- 15
Podpis	29/07

Wydział Kontroli Wewnętrznej i Audytu
w miejscu

W nawiązaniu do przedstawionego protokołu kontroli nr 24/06 z dnia 17 kwietnia 2007r. dotyczącego ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości, Wydział Lokalowy przekazuje poniżej zastrzeżenia do ustaleń ujętych w przedmiotowym protokole.

1. Budowlanych 6 (nr działki 3/48)

Grunt przekazany w użytkowanie wieczyste, błędny zapis w ewidencji gruntów, budynki są własnością osób fizycznych.

2. Szymanowskiego 1 (nr działki 70)

Budynek służby zdrowia

3. Katedralna (nr działki 17/2)

Budynek stanowiący jedność z budynkiem przy ulicy Katedralnej 7A (stanowi przejście), budynek wspólnotowy.

4. Łąkowa (nr działki 55/24)

Budynek hydroforowi w zarządzie spółki ENTER, do końca czerwca 2007 roku zostanie przekazany do WiK

5. Niedziałkowskiego (nr działki 58/4)

Budynek wspólnotowy, działka służy mieszkańcom wspólnoty.

6. - Niedziałkowskiego (nr działki 66/4)

Budynek przeznaczony do rozbiórki

7. Niedziałkowskiego (nr działki 74/10)

Budynek wspólnotowy, działka służy jedynie mieszkańcom wspólnoty

8. Niedziałkowskiego (nr działki 74/7)

Prywatny garaż, błąd w ewidencji- użytkowanie wieczyste

9. Niemodlińska 60 (nr działki 43)

Przedszkole

10. Niemodlińska 66 (nr działki 25)

Błąd w ewidencji, nieruchomości spółdzielni

11. Niemodlińska 68 (nr działki 23/15)

Błąd w ewidencji, nieruchomości spółdzielni

12. Niemodlińska 70(nr działki 19/11)

Błąd w ewidencji, nieruchomości spółdzielni „Przyszłość”

13. Nysy Łużyckiej

Brak danych

14. Partyzancka (nr działki 75/6)

Budynek gospodarczy w zarządzie Turhand-Ret

15. Pasieczna 10a (nr działki 25/2)

Pustostan (lokale mieszkalne), przekazane w zarząd

16. Pasieczna 6A (nr działki 20/1)

Garaże oddane w zarząd.

17. Piastowska 14A (nr działki 11/12)

Amfiteatr

18. Powstańców Śląskich 27 (nr działki 30)

Spółdzielnia Turystyczno Gospodarcza „Samopomoc Chłopska”

19. - Powstańców Śląskich (nr działki 20/4)

Lodowisko

20. Powstańców Śląskich (nr działki 57/5)

Garaże oddane w zarząd

21. Powstańców Śląskich 16 (nr działki 36/4)

Garaże oddane w zarząd

22. Rynek 16 (nr działki 62/9)

Budynek wspólnotowy, brak udziału gminy, błąd w ewidencji

23. Rynek (nr działki 62/16)

Budynki są własnością wspólnoty mieszkaniowej

24. Szpitalna (nr działki 59/36)

Brak budynku

25. Szpitalna (nr działki 59/26)

Garaż wynajęty

26. Biosa (Nr działki 35/7)

Własność prywatna

27. Wroclawska 5 (nr działki 2/7)

Brak budynków

28. Zwycięstwa 18(nr działki 47/1)

Przedszkole

nie oddano w zarząd, oddano

29. Zwycięstwa (nr działki 125/12)

Brak budynku

30. Żwirki i Wigury (nr działki 80/1)

kiosk handlowy

31. Książąt Opolskich 24 (nr działki 21/25)

Budynek wspólnotowy

32. Leśnicka 5 (nr działki 1097)

Oddane w zarząd pod adresem Tarnogórska 5

33. Wróblewskiego 29 (nr działki 74/1)

Budynki osób prywatnych (działki przyległe po obu stronach), wychodzą poza granice tych działek i częściowo są położone na działce gminy – wymaga uregulowania.

34. Bończyka (nr działki 8/15)

Cześć budynku wychodzące poza obręb działki w zarządzie Turhand –Ret

35. Bończyka (nr działki 39/28)

Brak budynku

36. Bończyka (nr działki 9/12)

Garaże przekazane w zarząd

37. Barlickiego (nr działki 31/1)

Szkoła TAK

38. Pl. Kopernika (nr działki 81/3)

Lokal użytkowy wynajęty

39. Chabrów (nr działki 1/35)

Wspólnota mieszkaniowa

40. Zajęczka 5 (nr działki 81/1)

Wspólnota mieszkaniowa

41. Andersa 4 (nr działki 122/1)

Współwłasność

42. Andersa 2 (nr działki 118/2)

Brak udziału gminy, użytkowe wieczyste, budynek – własność osób prywatnych

43. Andersa 7 (nr działki 127)

Współwłasność- gmina ma ½ udziałów,

44. Grunwaldzka 29 (nr działki 28/2)

Przedszkole

45. Grunwaldzka 38 (nr działki 57/1)

Wspólnota mieszkaniowa

46. Sienkiewicza 21 (nr działki 38)

Budynek z funkcjonującą umową najmu oddany w zarząd

47. Sienkiewicza 22 A (nr działki 26/14)

W zarządzie lokale użytkowe + lokal mieszkalny

48. Sienkiewicza (nr działki 36/6)

Oddane w najem garaże

49. Sienkiewicza (nr działki 96/11)

Oświata (szkoła)

50. Sienkiewicza (nr działki 97/2)

Garaże oddane w najem

51. Sienkiewicza (nr działki 101)

Pomoc Społeczna

52. Sienkiewicza (nr działki 14/2)

Garaże oddane w najem

53. Katowicka 14 (nr działki 3/24)

Wspólnota mieszkaniowa

54. Katowicka 26 (nr działki 2/1)

W zarządzie FEROMY

55. Waryńskiego

Brak danych

56. Orłąt Lwowskich (nr działki 21/6)

Garaże wynajęte

57. Orłąt Lwowskich (nr działki 7/7)

Garaże wynajęte

58. Orłąt lwowskich (nr działki 28/10)

Garaże wynajęte

59. Orłąt Lwowskich (nr działki 34/14)

Garaże wynajęte

gmina 1539/10000

60. Ozimska 8 (nr działki 4/3)

Wspólnota Mieszkaniowa

61. Ozimska 17 (nr działki 122/9)

Wspólnota mieszkaniowa

62. - Ozimska 184 (nr działki 88/130)

63. Wspólnota mieszkaniowa

64. Ozimska 28 (nr działki 49/7)

W zarządzie FEROMY

65. Ozimska 38 of (nr działki 53/4)

Brak budynku

66. Ozimska 15-15A (nr działki 122/6)

Wspólnota mieszkaniowa

67. Ozimska 4 (nr działki 2/19)

Wspólnota mieszkaniowa

68. Ozimska 44 of (nr działki 56/4)

W zarządzie FEROMY

69. Piotrkowska 1 (nr działki 128/11)

Wspólnota mieszkaniowa

70. Plebisycytowa 98 (nr działko 101/1)

tab.
Całość własność osoby fizycznej, błąd w ewidencji (gmina ustanawia użytkowanie wieczyste)

71. Plebisycytowa 20 (nr działki 43/14)

Wspólnota mieszkaniowa

72. - Plebiscytowa 16 (nr działki 26/10)

Wspólnota mieszkaniowa

73. Plebiscytowa 24 (nr działki 43/12)

Wspólnota mieszkaniowa

74. Plebiscytowa 15 (nr działki 14/41)

Wspólnota mieszkaniowa

75. Plebiscytowa 66 (nr działki 118)

W zarządzie FEROMY

76. Plebiscytowa 114 (nr działki 93)

W zarządzie FEROMY

77. Żeromskiego 3 (nr działki 31/1)

Budynek, w którym mieści się część wydziałów UM

78. Żeromskiego 4 (nr działki 40/29)

Wspólnota mieszkaniowa

79. Stokrotek (nr działki 10/7)

Wynajęte garaże

80. Tatrzańska (nr działki 151/12)

Droga – brak budynku

81. Tatrzańska (nr działki 155/11)

Garaż wynajęty

82. Reymonta 10a – 10b (nr działki 20/8)

Lokal użytkowy , wynajęty

83. Reymonta 17 (nr działki 50/1)

Wspólnota mieszkaniowa

84. - Reymonta 12 (nr działki 21/2)

Wynajęte garaże

85. -Reymonta (nr działki 63)

Targowisko

86. Reymonta (nr działki 20/6)

Szkoła

87. Wiejska 56a (nr działki 986/1)

Lokal użytkowy

88. Kośnego 62 (nr działki 14)

Własność prywatna - *fab*

89. Kośnego 32a (nr działki 16/3)

Była Estrada Opolska, obecnie galeria

90. -Kośnego 31 (nr działki 55/4)

Przedszkole

91. Dubois 1a (nr działki 26/47)

Lokal użytkowy wynajęty

92. Kollątaja 5 of (nr działki 31/25)

Wspólnota mieszkaniowa

93. Krakowska 39 (nr działki 29/14)

Wspólnota mieszkaniowa

94. Krakowska 28 (nr działki 88/3)

Wspólnota mieszkaniowa z NIK – iem

90. Krakowska 51 (nr działki 50/4)

Wspólnota mieszkaniowa

97. Krakowska 49 (nr działki 34)

Wspólnota mieszkaniowa

98. Krakowska (nr działki 92/ 6)

Garaże wynajęte

99. Krakowska (nr działki 13/9)

Bank

100. Krakowska (nr działki 93)

Lokale wynajęte — 100% gminy

101. Krakowska (nr działki 1/13)

Spółem

102. Aleje Przyjaźni 59a(nr działki 5/32)

Wspólnota

103. Cementowa 3-5 (nr działki 132/5)

Garaże wynajęte

104. Dunikowskiego 12a (nr działki 1/12)

Wspólnota

105. Obrońców Stalingradu 48 (nr działki 63/1)

Nieuregulowany stan prawny , budynek wspólnoty

106. Olimpijska 2 (nr działki 539)

Oświata

*nie oddawany
w trusty nauki*

- 11 -

107. - Olimpijska 4a (nr działki 541)

Oświata

108. Robotnicza (nr działki 6/18)

Garaż wynajęty

109. Solskiego 38 (nr działki 40/3)

Wspólnota

*duża powierzchnia
z możliwością podziału na 2.00/000*

110. Słowackiego (nr działki 83/4)

Garaż wynajęty

Stanu prawnego i faktycznego pozostałych nieruchomości ujętych w protokole na dzień sporządzenia niniejszego pisma nie udało się wyjaśnić, ale są one przedmiotem wnikliwej analizy.

Naczelnik Wydziału

mgr Zofia Lachowicz