

***SPRAWOZDANIE Z KONTROLI RADY NADZORCZEJ  
W SPÓŁCE „MIEJSKIE WODOCIĄGI I KANALIZACJA”  
SPÓŁKA Z O. O. W KOŁOBRZEGU  
ZA II PÓŁROCZE 2014 ROKU***

Rada Nadzorcza w oparciu o Regulamin przeprowadzania kontroli przez Radę Nadzorczą w Spółce MWiK Sp. z o.o. w Kołobrzegu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr 22/2008 Rady Nadzorczej „Miejskich Wodociągów i Kanalizacji” Sp. z o.o. w Kołobrzegu z dnia 08.07.2008 r., przeprowadziła kontrolę zgodnie z planem kontroli, stanowiącym załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/2014 z dnia 31.01.2014 r.

Kontrolę przeprowadzono w okresie: listopad 2014 r. - grudzień 2014 r.

Przedmiotem kontroli była „Gospodarka nieruchomościami w kontekście optymalizacji kosztów”.

W skład zespołu kontrolnego weszli:

1. Danuta Skowronek – członek Rady Nadzorczej (przewodnicząca zespołu kontrolnego),
2. Waldemar Bleczyk – członek Rady Nadzorczej.

Przedmiot kontroli dotyczył zadań wykonywanych na stanowisku pracy ds. organizacji i nadzoru oraz w Dziale Finansowo-Ekonomicznym. Zakres kontroli obejmował:

- 1) Analizę stanu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) Plan gospodarowania nieruchomościami, kryteria przeznaczania nieruchomości do zbycia;
- 3) Analizę kosztów utrzymania nieruchomości (podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste) w okresie 2012 – 2014 r.;
- 4) Działania podejmowane w zakresie weryfikacji prawidłowości wymiaru podatku od nieruchomości.

***SZCZEGÓLWE CZYNNOŚCI KONTROLNE***

Optymalizacja kosztów jest jednym z głównych zadań przyjętych do realizacji w „Strategii Rozwoju MWiK Sp. z o.o. w Kołobrzegu na lata 2012 – 2017”, zaopiniowanej pozytywnie przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 52/2012 z dnia 12 listopada 2012 r.

W ramach optymalizacji kosztów Zarząd Spółki przewidział min. zwrot do gmin, sprzedaż lub dzierżawę majątku spółki zbędnego z punktu widzenia prowadzenia działalności podstawowej.

W szczegółowym Programie realizacji strategii Spółki MWiK w Kołobrzegu na lata 2012-2017, w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, zaplanowano następujące działania:

- 1) przeprowadzenie przeglądu nieruchomości, terenów, środków trwałych pod kątem przydatności na potrzeby działalności podstawowej i pomocniczej - termin realizacji 2012 r.;
- 2) przygotowanie wycen do sprzedaży lub dokumentów do przekazania - termin realizacji 2012 r.;
- 3) opracowanie w porozumieniu z udziałowcami Spółki harmonogramu przekazania zasobów - termin realizacji 2012 - 2013;

- 4) uzyskanie zgody udziałowców Spółki na sprzedaż zbędnych zasobów - termin realizacji 2012 -2013;
- 5) sprzedaż zbędnych zasobów - termin realizacji 2012 - 2014 r.

### **1. Analiza stanu zagospodarowania nieruchomości.**

#### **Gmina Dygowo**

Na terenie Gminy Dygowo, Spółka posiada 44 wydzielone geodezyjnie działki, z czego:

- 1) 27 działek – to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 17 działek – to tereny nieużytkowane, z których:
  - 3 działki zostały przygotowane do zbycia,
  - 14 działek to tereny nie przygotowane do zbycia, z których:
    - 12 działek zostało zakwalifikowanych jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń oraz poniesienia znacznych nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych,
    - w przypadku 2 działek nie podjęto żadnych działań.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 9786/29398$ .

#### **Gmina Gościno**

Na terenie Gminy Gościno Spółka posiada 23 wydzielone geodezyjnie działki, z czego:

- 1) 12 działek - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 11 działek - to tereny nieużytkowane, z których:
  - 4 działki zostały przygotowane do zbycia,
  - 1 działka jest w trakcie czynności zmierzających do przygotowywania jej do zbycia,
  - 6 działek to tereny nieprzygotowane do zbycia, z czego:
    - 2 zostały zakwalifikowane jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń oraz poniesienia znacznych nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych,
    - w przypadku 4 działek nie podjęto żadnych działań.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 11820/24035$ .

#### **Gmina Rymań**

Na terenie Gminy Rymań Spółka posiada 16 wydzielonych geodezyjnie działek, z czego:

- 1) 4 działki - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 12 działek - to tereny nieużytkowane, nie przygotowane do zbycia, z czego:
  - 9 zostało zakwalifikowanych jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń (studni głębinowych) oraz poniesienia nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych;
  - w przypadku 3 działek nie podjęto żadnych działań zmierzających do przygotowania tych działek do zbycia;

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 3680/22652$ .

#### **Gmina Siemysł**

Na terenie Gminy Siemysł Spółka posiada 17 wydzielonych geodezyjnie działek, z czego:

- 1) 10 działek - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 7 działek - to tereny nieużytkowane, z czego:
  - 2 działki to tereny przygotowane do zbycia,
  - 5 działek to tereny nieprzygotowane do zbycia, zakwalifikowane jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń (studni głębinowych) oraz poniesienia nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych;

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 9433/39972$ .

#### **Gmina Sławoborze**

Na terenie Gminy Sławoborze Spółka posiada 26 wydzielonych geodezyjnie działek, z czego:

- 1) 12 działek - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 14 działek - to tereny nieużytkowane, z których:
  - 3 działki zostały przygotowane do zbycia,
  - 2 działki są w trakcie czynności zmierzających do przygotowywania ich do zbycia,
  - 9 działek to tereny nieprzygotowane do zbycia, które zostały zakwalifikowane jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń (studni głębinowych) oraz poniesienia znacznych nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 11019/39408$ .

#### **Gmina Ustronie Morskie**

Na terenie Gminy Ustronie Morskie Spółka posiada 14 wydzielonych geodezyjnie działek, z czego:

- 1) 12 działek - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;
- 2) 2 działki - to tereny nieużytkowane, z których:
  - 1 działka została przygotowana do zbycia,
  - w przypadku 1 działki nie podjęto żadnych działań.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 25142/5834$ .

#### **Gmina Miasto Kołobrzeg**

Na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg Spółka posiada 23 wydzielone geodezyjnie działki, z czego:

- 1) 22 działki - to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę,
- 2) 1 działka - to tereny nieużytkowane, przygotowane do zbycia.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 36251/130$ .

## **Gmina Kołobrzeg**

Na terenie Gminy Kołobrzeg Spółka posiada 47 wydzielonych geodezyjnie działek, z czego:

1) 40 działek – to tereny użytkowane, na bieżąco eksploatowane przez Spółkę;

2) 7 działek - to tereny nieużytkowane, z których:

- 1 działka została przygotowana do zbycia (prawo użytkowania wieczystego),

- w przypadku 5 działek prowadzone są prace związane z podziałem geodezyjnym w celu przygotowania części terenów objętych tymi działkami do zbycia,

- w przypadku 1 działki nie podjęto żadnych działań.

Stosunek powierzchni terenów użytkowanych do powierzchni terenów nieużytkowanych wyraża się liczbą  $\approx 983874/75623$ .

Powyższe dane wynikają z zestawienia, stanowiącego załącznik nr 1 do sprawozdania.

Należy zaznaczyć, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 31 lipca 2014 roku, Rada Nadzorcza zaopiniowała pozytywnie 15 wniosków Zarządu Spółki, dotyczących zbycia poszczególnych nieruchomości.

### **2. Plan gospodarowania nieruchomościami, kryteria przeznaczania nieruchomości do zbycia.**

Spółka nie posiada planu gospodarowania nieruchomościami, opracowanego w formie odrębnego dokumentu. Nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem wynikającym z obowiązujących przepisów i decyzji (planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Kryteria, wg których podejmuje się decyzje o zbyciu poszczególnych nieruchomości, to:

- przydatność w działalności Spółki,
- atrakcyjność terenu,
- koszty utrzymania nieruchomości.

### **3. Analiza kosztów utrzymania nieruchomości (podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste) w okresie 2012 - 2014 r.**

Na przestrzeni lat 2012 -2014 obciążenie Spółki z tytułu podatku od nieruchomości, obejmującego opodatkowanie gruntów, budynków i budowli sukcesywnie wzrasta:

- 2012 r. kwota 9.487.844 zł
- 2013 r. kwota 9.615.583 zł
- 2014 r. kwota 9.654.871 zł .

Maleje natomiast wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntów:

- 2012 r. kwota 185.659,89 zł
- 2013 r. kwota 183.647,89 zł
- 2014 r. kwota 140.893,01 zł

Na zbliżonym poziomie utrzymują się opłaty ponoszone przez spółkę za dzierżawę gruntów od Nadleśnictwa Gościno i w latach 2012 - 2014 wyniosły odpowiednio: 11.534,57 zł, 11.468,22 zł, 11.158,51zł.

Obciążenie spółki podatkiem rolnym pominięto, ze względu na jego znikomy wpływ na finanse spółki (około 200zł w skali roku)

Powyższe dane podano na podstawie zestawienia stanowiącego załącznik nr 2 i nr 3 do sprawozdania.

#### **4. Działania podejmowane w zakresie weryfikacji prawidłowości wymiaru podatku od nieruchomości.**

W roku 2012 Spółka podjęła działania zmierzające do weryfikacji prawidłowości wymiaru podatku od nieruchomości. Zadanie to zlecono firmie zewnętrznej – Alma Consulting Group Polska Sp. z o.o. w Warszawie. Weryfikacji poddano nieruchomości położone na terenie wszystkich gmin. Po przeprowadzeniu analizy przeglądowo-badawczej, analizy stanu faktycznego oraz szczegółowych pomiarów, sporządzono korekty w podatku od nieruchomości w ramach których:

##### **1) w zakresie gruntów:**

- wyłączono z opodatkowania podatkiem od nieruchomości użytki rolne oraz leśne nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej,
- wykazano jako zwolnione z opodatkowania grunty oznaczone jako nieużytki;

##### **2) w zakresie budowli i budynków:**

- wyłączono z podstawy opodatkowania obiekty znajdujące się wewnątrz budynków,
- przekwalifikowano niektóre obiekty budowlane z kategorii budowle do kategorii budynki,
- przekwalifikowano niektóre obiekty budowlane z kategorii budynki do kategorii budowle (wiaty),
- wyłączono z podstawy opodatkowania w kategorii budowle te obiekty, które nie są zdadne do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Oczekiwane przez Spółkę w wyniku powyższych korekt obniżenie wysokości podatku od nieruchomości określone zostało na kwotę:

- dla Gminy Kołobrzeg - 3.412.246 zł,
- dla pozostałych gmin - 252.087 zł.

Żadne z prowadzonych w powyższej sprawie postępowań podatkowych (na terenie żadnej z gmin) nie zostało zakończone, tym samym nie można stwierdzić, o jaką ostatecznie kwotę zostanie skorygowany podatek od nieruchomości w poszczególnych gminach.

Szczegółowa analiza prawidłowości wymiaru podatku od nieruchomości stanowi załącznik nr 4 do sprawozdania.

### **WNIOSKI POKONTROLNE:**

#### **1. Należy:**

- 1) jednoznacznie zidentyfikować przeszkody faktyczne i prawne w przygotowaniu do zbycia działek, zakwalifikowanych jako wymagające likwidacji znajdujących się na nich urządzeń (studni głębinowych) oraz poniesienia znacznych nakładów na opracowanie dokumentacji związanej z wygaśnięciem pozwoleń wodnoprawnych,
- 2) ustalić, przeprowadzenia jakich procedur (koniecznych i wystarczających) wymaga przygotowanie tych działek do zbycia,

- 3) oszacować koszty przygotowania każdej z działek do zbycia;
2. Kontynuować:
- 1) oraz zintensyfikować działania zmierzające do zbycia nieruchomości nieużytkowanych,
  - 2) ponawiać próby zbycia nieruchomości przygotowanych do zbycia, np. poprzez zamieszczenie odpowiedniej informacji na stronie internetowej Spółki;
3. Na bieżąco i planowo weryfikować prawidłowość wymiaru podatku od nieruchomości.

Zarząd Spółki ustosunkowując się do ww. wniosków pokontrolnych, przedstawił swoje stanowisko:

Ad 1.

Zarząd stoi na stanowisku, by zbywać działki wraz ze zlokalizowanymi na nich studniami (urządzenie wodne), dokonując stosownych zapisów w akcie notarialnym, odnośnie obowiązków dotyczących utrzymywania urządzeń wodnych zgodnie z ustawą z dnia 18.07.2001 Prawo wodne (t. jed. Dz.U. 2012 nr 0 poz. 145) przez nabywcę.

Ponadto Zarząd Spółki wystąpił do Wydziału Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu o wydanie opinii w sprawie możliwości zbycia nieruchomości gruntowych wraz ze lokalizowanymi studniami bez uprzedniej konieczności likwidacji urządzeń wodnych.

Ad 2.


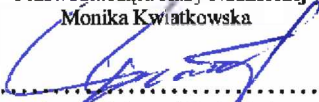
- 1) Każda nieruchomość gruntowa jest na bieżąco sprawdzana pod kątem przydatności jej dla Spółki.
- 2) Utworzono na stronie BIP Spółki podstronę, na której zamieszczane są na bieżąco informacje o zbyciu nieruchomości oraz powtórnie zamieszczono ogłoszenia o zbyciu nieruchomości na które wcześniej nie wpłynęła żadna oferta.


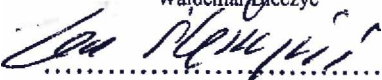

Ad 3.

Spółka na bieżąco weryfikuje wysokość podatku od nieruchomości.

### **ZALECENIA POKONTROLNE:**

1. Należy kontynuować i zintensyfikować działania zmierzające do przygotowania do zbycia nieruchomości nieużytkowanych oraz ponawiać próby ich zbycia.

  
.....  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Monika Kwiatkowska  
  
.....  
Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej  
Bohdan Pirzecki

  
.....  
Członek Rady Nadzorczej  
Waldemar Błeczyc  
  
.....  
Członek Rady Nadzorczej  
Jan Śleszyński  
  
.....  
Członek Rady Nadzorczej  
Danuta Skowronek