

**UCHWAŁA NR XXVI/266/25
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 8 października 2025 r.

**w sprawie przyjęcia sprawozdania z przeprowadzonej kontroli kompleksowej w zakresie aktualizacji
opłat za użytkowanie wieczyste w Urzędzie Miasta Otwocka**

Na podstawie art. 18a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz 1153) oraz załącznika nr 5, rozdział 5 pkt 8 do Statutu Miasta Otwocka uchwalonego uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XX/186/19 z dnia 29 października 2019 r. Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się sprawozdanie Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka z przeprowadzonej kontroli kompleksowej w zakresie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w Urzędzie Miasta Otwocka, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**


Monika Joanna Kwiek

Sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli z zakresu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Otwocka.

Podstawa prawna: art. 18a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz Rozdział 4 stanowiący załącznik nr 5 do Statutu Miasta Otwocka, uchwalonego uchwałą nr XX/186/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 roku.

Podmiot kontrolowany: Wydział Nieruchomości Urzędu Miasta Otwocka.

Kontrolę przeprowadzono realizując zadanie zlecone Komisji Rewizyjnej przez Radę Miasta Otwocka w planie pracy komisji przyjętym Uchwałą Nr XII/138/25 z dnia 30 stycznia 2025.

Kontrolę prowadził Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka w składzie:

1. Izabela Tyszka - Kowalska – kierownik zespołu kontrolnego
2. Michał Słupski – członek
3. Ewa Jedynak – członkini

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka Pani Monika Kwiek wydała członkom Komisji Rewizyjnej upoważnienia do przeprowadzenia kontroli:

- 1) nr 2/2025 dla Pani Magdaleny Nowak, przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka – do wyznaczenia kierownika zespołu kontrolnego,
- 2) nr 4/2025 dla Pani Ewy Jedynak, członkini Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka,
- 3) nr 5/2025 dla Pana Michała Słupskiego, członka Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka,
- 4) nr 9/2025 dla Pani Izabeli Tyszka- Kowalskiej, kierownika zespołu kontrolnego Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Otwocka.

Zespół kontrolujący rozpoczął kontrolę w siedzibie Urzędu Miasta w Otwocku przy ul. Armii Krajowej 5, w dniu 28 kwietnia 2025 roku a zakończył w dniu 9 lipca 2025 roku. Kontrolujący pracowali metodą indywidualnej analizy przypisanych zagadnień merytorycznych. Rekomendowane wnioski poddawano konsultacji i zatwierdzaniu w pełnym składzie. Nie tworzone zespołów roboczych. Zespół nie korzystał z konsultacji eksperckich z osobami spoza składu.

Kontrolą zostały objęte następujące zagadnienia:

1. Ilu użytkowników zostało objętych w latach 2020- 2024 aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
2. Jakie podmioty zostały objęte aktualizacją,
3. Jakie podmioty nie były objęte aktualizacją i dlaczego,
4. Dochody z tytułu opłat rocznych z wyszczególnieniem poszczególnych lat,
5. Zaległości z tytułu opłat rocznych z wyszczególnieniem poszczególnych lat, jeżeli są to na jakim etapie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne.

Komisja uzyskała odpowiedzi na zadane pytania w formie pisemnej. Po zapoznaniu się z odpowiedziami na pismo, pojawiło się dodatkowo kilka bardziej szczegółowych pytań dotyczących między innymi:

1. W roku 2021 żaden z użytkowników wieczystych nie został objęty aktualizacją opłat rocznych, dlaczego?
2. W raporcie z 2021 roku, widnieje dłużnik zalegający z opłatą w kwocie 1957,76 zł, natomiast w kolejnych latach, ten sam dłużnik zalega już z kwotą 11957,76 zł. Pytanie dotyczyło skąd wynika tak duża różnica i czy sprawa tego dłużnika została skierowana na drogę postępowania sądowego.
3. Dlaczego w jednym przypadku, od 2021 roku nie udało się namierzyć spadkobierców dłużniczki.

Komisja Rewizyjna w dniu 02.07.2025r. spotkała się z przedstawicielami kontrolowanego Wydziału Nieruchomości, Naczelnikiem Wydziału Budżetu oraz Naczelnikiem Wydziału Podatków i Opłat.

Po przedstawieniu swoich wątpliwości, komisja uzyskała pisemnie odpowiedzi na dodatkowe pytania tj.:

Ad 1. W okresie od 2020 r. do 2024r. aktualizacje opłat rocznych dokonywane były sukcesywnie. Przy podejmowaniu decyzji o konieczności dokonania aktualizacji opłat, wydział kierował się wiedzą ekonomiczną oraz po dokonaniu analizy wzrostu wartości nieruchomości informacjami pozwalającymi sformułować tezę, czy ceny nieruchomości wzrosły oraz sytuacją społeczną i socjalną mieszkańców. Z uwagi na powyższe w 2021 roku nie uznano za zasadne dokonanie aktualizacji opłat.

Ad 2. Sprawa dłużnika, który był niewypłacalny, została przekazana do radców prawnych w celu skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Zadłużenie zostało również wpisane do Krajowego Rejestru Dłużników.

Ad 3. Ustalenie spadkobierców było uciążliwe, ponieważ w rodzinie dochodziło do kolejnych zgonów osób, które dziedziczyły spadek. W związku z czym, poszukiwano kolejnych spadkobierców, a to wydłużyło czas spłaty. Na dzień dzisiejszy spadkobiercy zostali ustaleniu i otrzymali wezwanie do zapłaty.

Podsumowanie

Kontrolujący stwierdza, że wykazano zaległości w płatnościach niektórych użytkowników wieczystych a działania windykacyjne nie były prowadzone w sposób systematyczny. Długotrwały brak wpłat oraz narastające opóźnienia w spłacie zobowiązań, miały wpływ na płynność finansową miasta.

Wnioski pokontrolne Komisji Rewizyjnej

1. Kontrolujący zaleca intensyfikację działań dotyczących ściągalności należności od dłużników oraz zastosowanie dodatkowych środków egzekucyjnych w celu skuteczniejszego wyegzekwowania zobowiązań finansowych.
2. Kontrolujący zaleca wdrożenie procedury wewnętrznej, regulującej tryb ustalania aktualizacji i egzekwowania opłat.
3. Przedkładać Radzie Miasta cykliczne raporty co roku, dotyczące stanu należności i zaległości z tytułu użytkowania wieczystego.

Członkowie Komisji Rewizyjnej

Magdalena Nowak
Ewa Jedynak
Jarosław Łakomski
Michał Słupski
Anna Szostak
Izabela Tyszka-Kowalska

Przewodnicząca Komisji
Członek Komisji
Członek Komisji
Wiceprzewodniczący Komisji
Członek Komisji
Członek Komisji


PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Monika Joanna Kwiek

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz 1153) Rada miasta kontroluje działalność wójta, gminnych jednostek organizacyjnych oraz jednostek pomocniczych gminy. W tym celu Rada gminy powołuje komisję rewizyjną.

Zasady i tryb działania komisji rewizyjnej określa statut gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 5, rozdział 4 do Statutu Miasta Otwocka, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XX/186/19 z dnia 29 października 2019 r. Komisja Rewizyjna w celu przeprowadzenia kontroli w drodze głosowania wyłania ze swojego grona skład osobowy do przeprowadzenia każdej kontroli. Na podstawie zapisu w rozdziale 5 pkt 8 ww. statutu sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli podlega zatwierdzeniu przez Radę.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Otwocka przyjęła sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli kompleksowej w zakresie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w Urzędzie Miasta Otwocka na posiedzeniu w dniu 22 września 2025 r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek