



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2011 r.

**Pan
Marek Rintz
Burmistrz Pucka**

LGD-4101-009-01/2011
P/11/128

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej *ustawą o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Pucka (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli było wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011 (do dnia 4 lipca, tj. do dnia zakończenia kontroli).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 12 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości pozytywnie ocenia działalność Urzędu w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. Zadania w zakresie realizacji gospodarki nieruchomościami na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia zostały na mocy § 23 *Regulaminu organizacyjnego Urzędu*, wprowadzonego *Zarządzeniem Nr 40/2003 Burmistrza z dnia 26 marca 2003 r.*, przypisane Referatowi Budownictwa i Gospodarki Gruntami (dalej: „Referat”). W zakresach czynności trzech zatrudnionych w Referacie osób zapisano zadania i obowiązki związane z oddawaniem nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę bądź

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

użyczenie, a przyjęcie ich do wiadomości i stosowania zostało przez pracowników pisemnie potwierdzone.

- 1.1. Zasady najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych zostały uregulowane *Uchwałą Rady Miasta Puck* (dalej: „Rada”) Nr XXII/6/2005 z dnia 1 marca 2005 r. (dalej: „*Uchwała Rady z 1 marca 2005 r.*”). Stawki minimalne czynszu dzierżawnego w kontrolowanym okresie zostały określone: w *uchwałach Rady* (Nr XXIII/5/2008 i Nr XXIII/4/2008 z dnia 19 listopada 2008 r.) oraz w *zarządzeniach Burmistrza* (Nr 134/2009 z 26 listopada 2009 r., Nr 143/2009 z 7 grudnia 2009, Nr 143/2010 z 6 grudnia 2010 r. i Nr 144/2010 z 6 grudnia 2010 r.).
- 1.2. W wyniku kontroli stwierdzono brak realizacji ustawowego obowiązku sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat, określonego w art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 i 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², dalej: „*ugn*”. W Urzędzie obowiązywały plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, jednak przygotowywane były one na okres 1 roku. NIK nie podziela Pana wyjaśnień, iż sporządzanie rocznych planów z prognozą na lata następne jest zgodne z dyspozycją art. 23 ust. 1d *ugn*. W trakcie kontroli NIK, na podstawie planów rocznych, został opracowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Pucka (dalej: „*Gmina*”) na lata 2009-2011.
2. W dniu 30 kwietnia 2011 r. obowiązywało 7 umów użyczenia, 10 umów najmu i 92 umowy dzierżawy nieruchomości gminnych (łącznie wartość należności z tytułu czynszu za 2011 r. wynosiła 465.424,11 zł). Szczegółowa kontrola 5 umów użyczenia, 3 umów najmu i 12 umów dzierżawy (o wartości czynszu w 2011 r. 209.753,91 zł) wykazała nieprawidłowości i uchybienia przy zawieraniu niektórych umów, jak również w 3 przypadkach niedostateczne zabezpieczenie interesu prawnego i ekonomicznego Gminy.
- 2.1. Oddanie trzech nieruchomości (nieruchomość gruntowa o powierzchni 63,5 m² położona przy ul. Ceynowy, dwie nieruchomości o powierzchniach 184 m² i 63,5 m² położone przy alei Lipowej) w użyczenie osobom fizycznym prowadzącym działalność gospodarczą w celu urządzenia parkingu na okres trzech lat, nastąpiło z naruszeniem §8 *Uchwały Rady z 1 marca 2005 r.* dopuszczającej użyczenie nieruchomości na cele inne niż tam określone (działalność charytatywna, opiekuńcza, kulturalna, lecznicza,

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

oświatowa, wychowawcza, sportowa, turystyczna, nie związana z działalnością zarobkową) na okres do 1 roku. Podane przez Pana uzasadnienie oddania nieruchomości w użyczenie, tj. niezarobkowy cel inwestycji polegającej na wykonaniu miejsc parkingowych, zdaniem NIK nie mieściło się w katalogu przesłanek określonych w ww. uchwale.

- 2.2. Lokal użytkowy w pomieszczeniach piwnicznych Ratusza Miejskiego, oddany Zrzeszeniu Kaszubsko-Pomorskiemu (dalej: „Zrzeszenie”) w użyczenie na okres 10 lat umową z dnia 2 czerwca 2008 r., zawartą na podstawie *Uchwały Nr XVI/11/2008 Rady z dnia 22 lutego 2008 r.* uchylonej w trybie nadzoru przez Wojewodę Pomorskiego w dniu 17 czerwca 2008 r., został wynajęty Zrzeszeniu na czas dłuższy niż 3 lata bez przeprowadzenia przetargu, co stanowiło naruszenie §8 *Uchwały Rady z 1 marca 2005 r.* Wyjaśnił Pan, że po uchyleniu uchwały oddającej Zrzeszeniu lokal w użyczenie chciał Pan uregulować tą sytuację poprzez zawarcie umowy najmu na okres 3 lat. Zrzeszenie odmówiło podpisania umowy w proponowanym przez Gminę kształcie, w związku z czym podjęto decyzję o zmianie dotychczasowej umowy użyczenia na umowę najmu poprzez podpisanie do niej aneksu.
- 2.3. Stwierdzono, że w 5 przypadkach Urząd nie sporządził i nie podał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu, bądź opublikowane wykazy (8 przypadków) nie były kompletne (nie zawierały informacji o terminie wnoszenia opłat z tytułu czynszu, sposobu ich aktualizacji, nie dokonano wyczerpującego opisu nieruchomości, nie wskazywano przeznaczenia nieruchomości), co stanowi naruszenie przepisu *art. 35 ust.1 i 2 ugn.* Wyjaśnił Pan m.in, iż w odniesieniu do umów dzierżawy budynków przedszkoli, dla których sporządzone wykazy nie zawierały wszystkich wymaganych elementów, nie znajdują zastosowania przepisy *ugn.* NIK nie podziela tego stanowiska, w związku z tym, iż zgodnie z *art. 1 ugn* ustawę tę stosuje się m.in. do gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego. Zdaniem NIK należą do nich również budynki przedszkoli.
- 2.4. Umowę użyczenia nieruchomości o powierzchni 639 m² położonej przy ul. Wejherowskiej 43A/1 zawarto pomimo, iż biorący w użyczenie składali wniosek o zawarcie umowy dzierżawy. Według Pana wyjaśnień teren oddany w użyczenie ma być w niedalekiej przyszłości przeznaczony do sprzedaży, dlatego dla Gminy niekorzystnym byłoby wiązanie się długoletnią umową dzierżawy. NIK zwraca uwagę,

że korzystniejszym z ekonomicznego punktu widzenia, w szczególności z uwagi na możliwość uzyskania czynszu dzierżawnego, byłoby zawarcie umowy dzierżawy np. na krótszy okres niż wnioskowany.

- 2.5.** NIK zwraca uwagę, iż postanowienia niektórych umów niedostatecznie zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny Gminy.

2.5.1. Do umowy najmu nr 4/2010 z dnia 7 lipca 2011 r. podpisano aneks, którym obniżono najemcy czynsz w związku z poniesionymi przez niego nakładami na wynajmowany lokal, jednak nie zastrzeżono, że najemcy po rozwiązaniu umowy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. NIK nie podziela Pana wyjaśnień, iż fakt obniżenia czynszu jest równoznaczny ze zrzeczeniem się przez najemcę roszczeń o zwrot nakładów.

2.5.2. W trzech umowach (504/D/2006, 505/D/2006 oraz umowa z 2 czerwca 2008 r. dotycząca wynajmu pomieszczeń w podziemiach Ratusza Miejskiego) nie zawarto zapisów uzależniających zmianę wysokości czynszu od treści zarządzenia Burmistrza bądź wskaźnika wzrostu cen towarów konsumpcyjnych określanego przez Prezesa GUS. Wyjaśnił Pan, że jak dotąd zmiana czynszu dokonywana była poprzez podpisanie przez strony aneksu. W ocenie NIK zmiana wysokości czynszu powinna być uzależniona od wysokości stawek określonych przez Burmistrza zarządzeniami bądź też od ww. wskaźnika określanego przez Prezesa GUS.

2.5.3. W dwóch umowach najmu (nr 4/2010 oraz 6/2010) zawartych na czas określony zawarto po stronie wynajmującego uprawnienie do wypowiedzenia umowy, jednak nie określono sytuacji w jakich takie uprawnienie może on zrealizować. Zgodnie z *art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego*³ umowa najmu zawarta na czas określony, może być wypowiedziana wyłącznie w wypadkach określonych w umowie. W związku z powyższym NIK nie podziela Pana wyjaśnień, iż zapis umowny oznacza, że umowa może być wypowiedziana z przyczyn określonych w *Kodeksie cywilnym*, bowiem przepisy *Kodeksu cywilnego* nie wskazują takich przyczyn.

- 3.** Kontrola wykazała, że przy realizacji niektórych umów doszło do nieprawidłowości.

- 3.1.** Biorący w użyczenie w 3 przypadkach (umowy użyczenia dotyczące 2 nieruchomości położonych przy alei Lipowej oraz nieruchomości położonej przy ul. Ceynowy) nie wywiązywali się z obowiązku wykonania miejsc postojowych w terminie określonym

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

w umowie, tj. do 31 grudnia 2010 r. Dopiero w trakcie kontroli NIK – w czerwcu 2011 r. – wykonano 2 parkingi.

3.2. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu pobierano odsetki za zwłokę wyłącznie od wpłat dokonywanych w kasie Urzędu, nie pobierano zaś odsetek, jeśli dzierżawca lub najemca wpłacał czynsz bezpośrednio na rachunek bankowy. Skarbnik Miasta Pucka wyjaśniła, że na dzień 30 czerwca 2011 r. kwota niewyegzekwowanych odsetek za zwłokę wynosiła 84,63 zł oraz, że koszty wezwania dłużnika do zapłaty przewyższały kwoty należnych odsetek. Skarbnik wyjaśniła ponadto, że z treści *art. 481 Kodeksu cywilnego* wynika uprawnienie, a nie obowiązek pobierania odsetek za zwłokę. NIK nie podziela tego stanowiska i zwraca uwagę, że z punktu widzenia ekonomicznego interesu Gminy, szczególnie w przypadku długotrwałych opóźnień, korzystnym jest naliczanie i pobieranie odsetek, niezależnie od sposobu płatności.

3.3. W okresie objętym kontrolą od 2 dzierżawców pobierano czynsz niższy niż wynikający z obowiązujących przepisów wewnętrznych.

3.3.1. Od dzierżawcy nieruchomości gruntowej o powierzchni 400 m² (umowa dzierżawy nr 385/D z dnia 2 czerwca 1998 r.) pobierano czynsz według stawki za grunty przeznaczone na cele składowo-przemysłowe, podczas gdy nieruchomość była przeznaczona na parking. W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2011 r. Urząd pobrał z ww. tytułu kwotę o 8.112 zł niższą niż wynikającą z obowiązujących przepisów wewnętrznych: *Uchwały nr XXIII/5/2008 oraz zarządzeń Burmistrza 134/2009 i 143/2010*. Zgodnie z zapisem umowy zmiana wysokości czynszu następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia dzierżawcy o treści podjętej przez Radę Miasta uchwały określającej stawki na dany rok (obecnie zarządzenia Burmistrza). NIK nie podziela Pana wyjaśnień, iż w sytuacji, gdy w momencie zawarcia umowy nie obowiązywała odrębna stawka dla parkingów, to mimo jej pojawienia się w okresie późniejszym należało nadal stosować stawkę dla gruntów przeznaczonych na cele składowo-przemysłowe. W ocenie NIK w momencie, w którym pojawiła się odpowiednia stawka, należało naliczać czynsz według stawki dla parkingów.

3.3.2. Z tytułu dzierżawy Niepublicznego Przedszkola Grzybek pobierano czynsz niższy niż wynikający z obowiązujących stawek minimalnych określonych w *uchwale Rady Nr XXIII/4/2008 z dnia 19 listopada 2008 r. oraz w zarządzeniach Burmistrza (Nr 143/2009 z 7 grudnia 2009 oraz Nr 144/2010 z 6 grudnia 2010 r.)*. NIK nie podziela Pana wyjaśnień, iż ze względu na to, że przedmiotem dzierżawy był budynek

wraz z gruntem to żadne przepisy wewnętrzne dotyczące stawek minimalnych za dzierżawę lokali użytkowych nie znajdują zastosowania. W ocenie NIK w okresie od stycznia do czerwca 2011 r. Urząd z powyższego tytułu pobrał kwotę o 3.523,44 zł mniejszą niż wynikającą z ww. przepisów wewnętrznych.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) wprowadzenie mechanizmów kontrolnych (rozwiązań organizacyjnych) zapewniających:
 - a) sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, z uwzględnieniem wymogów określonych w *ugn*,
 - b) pobieranie należności z tytułu dzierżawy nieruchomości gminnych w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów wewnętrznych,
 - c) zawieranie umów dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych zgodnie z przepisami wewnętrznymi;
- 2) ewidencjonowanie i pobieranie odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowych płatności czynszu najmu lub dzierżawy również w przypadku dokonywania wpłat bezpośrednio na rachunek bankowy Urzędu;
- 3) podjęcie działań w celu wyegzekwowania kwoty 8.112 zł z tytułu czynszu dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem umowy nr 385/D oraz kwoty 3.523,44 zł z tytułu czynszu dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem umowy nr 505/D/2006 r.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z *art. 62 ust. 2 ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.