



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 5 sierpnia 2011 r.

**Pani
Grażyna Cern
Burmistrz Władysławowa**

LGD-4101-009-02/2011
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 Miejskim we Władysławowie (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli było wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011 (do dnia 12 lipca, tj. do dnia zakończenia kontroli).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 20 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

- 1.** Urząd był właściwie przygotowany do realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym do oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę i użyczenie.
- 1.1.** Zadania w ww. zakresie zostały na mocy § 26 *Regulaminu organizacyjnego Urzędu*, wprowadzonego *Zarządzeniem Nr 132/2004 Burmistrza z dnia 24 lutego 2004 r.*,

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

przypisane Referatowi Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Przestrzennej (dalej: „Referat”).

- 1.2. W zakresach czynności trzech, spośród ośmiu zatrudnionych w Referacie osób określono zadania i obowiązki związane z oddawaniem nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę bądź użyczenie, a przyjęcie ich do wiadomości i stosowania zostało przez pracowników pisemnie potwierdzone.
 - 1.3. Zasady najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych zostały uregulowane *Uchwałą Rady Miejskiej Władysławowa* (dalej: „Rada”) Nr XV/168/2008 z dnia 30 stycznia 2008 r. W uchwale tej nie było regulacji dotyczących zawierania umów na warunkach preferencyjnych i stosowania ulg w ustalaniu wysokości czynszu. Stawki minimalne czynszu dzierżawnego w kontrolowanym okresie były określane w 2009 r. w dwóch *uchwałach Rady* z 24 września 2008 r. (Nr XXIII/247/2008 i Nr XXIII/248/2008), a na kolejne lata w *zarządzeniach Burmistrza* (Nr 273/2009 z 30 listopada 2009 r. i Nr 398/ 2010 z 21 października 2010 r.).
 - 1.4. W Urzędzie nie sporządzono planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości (dalej „Plan”), o którym mowa w *art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*², dalej: „*ugn*”. Według Pani wyjaśnień ze względu na to, że zakres opracowania Planu jest bardzo obszerny, Referat takiego Planu w całości nie opracował, dysponował natomiast poszczególnymi danymi i zestawieniami danych, które Plan winien zawierać, bądź był w stanie je przetworzyć w informację niezbędną do Planu.
2. W dniu 30 kwietnia 2011 r. w Urzędzie obowiązywały 4 umowy użyczenia i 224 umowy dzierżawy nieruchomości gminnych (łącznie wartość czynszu dzierżawnego za 2011 r. wynosiła 2.322.982 zł). Badaniem objęto 4 umowy użyczenia i 16 umów dzierżawy o wartości czynszu w 2011 r. 442.167,94 zł. Dziesięć z badanych umów, w tym 4 użyczenia i 6 dzierżawy, zawarto na warunkach preferencyjnych.
 - 2.1. Umowy zostały zawarte w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz wewnętrznymi uregulowaniami Gminy Władysławowo (dalej: „Gmina”). Umowy na okres przekraczający 3 lata oraz aneksy do umów przedłużające okres dzierżawy w trybie bezprzetargowym zawierano na podstawie każdorazowej zgody Rady, wyrażonej w formie uchwały. Stwierdzono jednak, że naruszając przepisy *art. 35 ugn*, w 7

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

przypadkach Urząd nie podał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Natomiast w 8 przypadkach opublikowane wykazy nie były kompletne (nie zawierały oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej, albo wymaganej informacji o wysokości, terminach wnoszenia i zasadach aktualizacji pobieranych opłat). Według Pani wyjaśnień, braki wykazów lub ich nieprawidłowe sporządzenie wynikały m.in. z konieczności przedwczesnego sporządzenia wykazu, kiedy nie wszystkie dane były znane lub ustalone, bądź też z decyzji Burmistrza poprzedniej kadencji w związku z koniecznością pilnego zawarcia umowy. Burmistrz poprzedniej kadencji zeznał z kolei, że nie pamięta powodów dla których opublikowane wykazy były niekompletne bądź w ogóle ich nie sporządzono.

- 2.2. Nie stwierdzono przypadków zawarcia umów dotyczących nieruchomości z osobami trzecimi, pozostającymi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobami pełniącymi funkcje kierownicze w Gminie, bądź pracownikami Referatu.
- 2.3. Postanowienia umów prawidłowo zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny Gminy. Urząd zamieszczał w umowie, w zależności od przedmiotu i okresu, na jaki umowa została zawarta, klauzule dotyczące: zasad płatności i aktualizacji wysokości czynszu, ograniczenia roszczeń dzierżawcy lub użytkownika, skutków zwłoki w zapłacie czynszu, odpowiedzialności i obowiązków dzierżawcy lub użytkownika oraz skutków ich zaniedbania, zasad wydania lub zwrotu przedmiotu umowy, rozliczania nakładów związanych z przedmiotem dzierżawy lub użyczenia, kontroli przedmiotu oraz prawidłowości realizacji postanowień umowy.

2.3.1. Stwierdzono jednak, że jedynie w dwóch z badanych umów zamieszczono klauzulę dotyczącą kary umownej za niewydanie przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy, nie precyzując w jakiej dacie i za jaki okres ma być ona naliczona. Stosownie do Pani wyjaśnień, postępowanie w takim przypadku zostanie podjęte niezwłocznie, z wyznaczeniem terminu zapłaty, a następnie stosowane będzie Zarządzenie Burmistrza Miasta w sprawie ustalenia opłaty stanowiącej odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z terenów stanowiących własność gminy, ustalając opłatę w wysokości trzykrotności obowiązujących stawek. Klauzuli takiej nie zamieszczano w umowach zawieranych na czas nieokreślony, natomiast w umowach terminowych w sprawach nieuregulowanych odwoływano się do przepisów *Kodeksu cywilnego*³.

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

3. Realizacja zawartych umów dzierżawy i użyczenia przebiegała prawidłowo. Gmina, zawierając m. in. umowy na preferencyjnych warunkach, prawidłowo wykorzystywała nieruchomości wchodzące w skład zasobu Gminy w celu zapewnienia realizacji zadań własnych, określonych w *art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*⁴.
- 3.1. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż nieruchomości oddawane przez Gminę na preferencyjnych warunkach były wykorzystywane w sposób zgodny z postanowieniami umowy.
- 3.2. Stwierdzono jednak, że w przypadku nieruchomości użyczonej OSP w Chłapowie były Burmistrz zgodził się na wydzierżawienie części użyczonej nieruchomości osobom trzecim, co było działaniem wprowadzie uzasadnionym ekonomicznie, ale niezgodnym z postanowieniami zawartej umowy, zgodnie z którymi OSP w Chłapowie zobowiązała się do nieoddawania użyczonej nieruchomości do używania osobom trzecim. Były Burmistrz zeznał, iż jego decyzja podyktowana była faktem, iż finansowanie ochotniczych straży pożarnych należy do zadań własnych gminy i zgadzając się na dzierżawę części nieruchomości Gmina mogła w mniejszym stopniu finansować tę jednostkę z własnego budżetu. Zdaniem NIK, wyrażenie zgody przez byłego Burmistrza na dzierżawę części oddanej do używania nieruchomości, powinno skutkować odpowiednią zmianą postanowień umowy.
- 3.3. W jednym przypadku, pomimo iż zgodnie z *art. 693 Kodeksu cywilnego* *umowa dzierżawy jest umową odpłatną*, aneksem Nr 1/2010 do umowy dzierżawy Nr 8226/96/2009 zawieszono obowiązek zapłaty czynszu za nieruchomość o powierzchni 8.037 m² położoną we Władysławowie (prawa strona u nasady Półwyspu Helskiego), wskutek czego umowa ta przestała być umową dzierżawy i stała się umową użyczenia, co jednak nie znalazło potwierdzenia w jej treści. Ponadto żaden akt prawny nie uprawniał Burmistrza do udzielenia takiej ulgi. Były Burmistrz, jako przyczynę podpisania ww. aneksu, podał niezawinione przez dzierżawcę (spółkę ze 100% udziałem kapitału Gminy Władysławowo) trudności z uzyskaniem pozwolenia na budowę określonej w umowie budowli oraz troskę o zagospodarowanie zaniedbanego dotąd terenu.

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

3.4. W przypadku nieuiszczania lub nieterminowej zapłaty czynszu Gmina podejmowała skuteczne działania windykacyjne, czego potwierdzeniem jest fakt, iż na dzień 30 kwietnia 2011 r. łączne zadłużenie 6 dzierżawców wyniosło wraz z odsetkami jedynie 8,72 zł.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wymogi określone w *art. 23 ugn*;
- 2) wprowadzenie mechanizmów kontrolnych (rozwiązań organizacyjnych) zapewniających sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, z uwzględnieniem wymogów określonych w *ugn*;
- 3) rozważenie podjęcia działań mających na celu uregulowanie zasad udostępniania nieruchomości gminnych na warunkach preferencyjnych.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani 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.