



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 10 listopada 2011 r.

**Pan
Jan Olech
Burmistrz Ustki**

LGD-4101-009-03/2011
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 w Ustce (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli było wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011 (do dnia 10 października, tj. do dnia zakończenia kontroli).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 października 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. 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 § 31 i 33 *Regulaminu organizacyjnego Urzędu*, wprowadzonego zarządzeniem Burmistrza z dnia 16.03.2009 r., przypisane

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

Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami (dalej: „Wydział GN”) oraz Wydziałowi Finansowemu (w zakresie zapewnienia obsługi finansowo-księgowej Urzędu).

- 1.2. W zakresach czynności dwóch, spośród ośmiu zatrudnionych w Wydziale GN 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. Zadania w zakresie obsługi finansowo-księgowej wpłat należności z tytułu dzierżaw zostały wprowadzone do zakresu czynności pracownika Wydziału Finansowego i przyjęte przez niego do wiadomości i przestrzegania.
- 1.3. Zasady najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych zostały uregulowane *Uchwałą Rady Miejskiej w Ustce* (dalej: „Rada”) z dnia 24 kwietnia 2003 r. i zmienione *Uchwałą Rady z dnia 24 lutego 2011 r.*
- 1.4. W Urzędzie nie sporządzono planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości (dalej „Plan”), o którym mowa w *art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*² (dalej: „*ugn*”). Wyjaśnił Pan, że przyczyną jego braku było znaczne rozdrobnienie terenów komunalnych oraz przyjęcie zasady, że udostępnianie nieruchomości powinno następować zgodnie z funkcjami zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy jednoczesnym braku takiego planu dla wszystkich terenów możliwych do nowego zagospodarowania. Zdaniem NIK powyższe przyczyny nie mogą stanowić wystarczającego uzasadnienia do naruszenia ww. przepisów.
2. W dniu 30 kwietnia 2011 r. w Urzędzie obowiązywało 5 umów użyczenia, 6 umów najmu i 190 umów dzierżawy nieruchomości gminnych (planowana łączna wartość czynszu dzierżawnego za 2011 r. wynosiła 1.740,0 tys. zł). Szczegółowym badaniem objęto 5 umów użyczenia i 19 umów dzierżawy o wartości czynszu w 2011 r. 1.181,2 tys.zł, a ponadto sezonową umowę dzierżawy z dnia 14 czerwca 2011 r., o wartości czynszu 22,5 tys. zł.
- 2.1. W próbie 20 umów dzierżawy, 14 umów zawarto na okres powyżej 3 lat, z czego 7 w trybie bezprzetargowym. W każdym z 7 ww. przypadków Rada – zgodnie z *art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*³ (dalej:

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

³ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

„ustawa o samorządzie gminnym”) – wyrażała w formie uchwały zgodę na bezprzetargowe wydierżawianie przedmiotowych nieruchomości. W pozostałych 7 przypadkach dzierżawcy nieruchomości zostali wybrani zgodnie z przepisami *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości*⁴.

- 2.2. W badanej próbie 6 umów zostało zawartych na okres do 3 lat, w tym 5 umów z dotychczasowymi dzierżawcami. Rada w 4 przypadkach, spośród ww. 5, wyraziła w formie uchwał zgodę na zawarcie umów na kolejny okres (*art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym*), natomiast w 1 przypadku nie była do tego zobowiązana.
- 2.3. Zbadane umowy prawidłowo zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny Gminy. Urząd zamieszczał w umowach postanowienia dotyczące: zasad płatności i aktualizacji wysokości czynszu, ograniczenia roszczeń, skutków zwłoki w zapłacie czynszu, odpowiedzialności i obowiązków dzierżawcy lub użytkownika oraz skutków ich niewykonania, zasad wydania lub zwrotu przedmiotu umowy, rozliczania nakładów związanych z przedmiotem umowy. Stwierdzono jednak, że w przypadku umowy dzierżawy zawartej w dniu 11 kwietnia 2007 r. (nr GN-72243/6/105/2006) kwota czynszu dzierżawnego za lata 2008-2009 nie została zwiększona o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, a tym samym dochód Gminy w latach 2008-2011 był niższy od możliwego do uzyskania o 1.011,97 zł. Przyczyną braku ww. waloryzacji czynszu było niedopatrzenie ze strony odpowiedzialnego pracownika Urzędu.
- 2.4. W 3 wykazach nieruchomości o których mowa w *art. 35 ust. 1 ugn* nie wprowadzono wszystkich elementów wymaganych *art. 35 ust. 2 ugn*, tj:
- w wykazie z 13 marca 2007 r. w sposób nieprecyzyjny określono wysokość opłat z tytułu dzierżawy (brak było informacji, czy podany czynsz był czynszem miesięcznym czy rocznym);
 - w wykazie z 30 stycznia 2002 r. brak było informacji o przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania oraz o zasadach aktualizacji opłat;
 - w wykazie z 22 maja 2006 r. w sposób nieprecyzyjny określono wysokość opłat z tytułu dzierżawy (podano wysokość stawki za m² powierzchni, nie wskazując jakiego okresu dotyczy).

⁴ Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

3. Realizacja umów dzierżawy i użyczenia przebiegała prawidłowo, w szczególności Gmina, zawierając umowy na preferencyjnych warunkach, zapewniała realizację zadań własnych, określonych w *art. 7 ust 1 ustawy o samorządzie gminnym*.
4. W próbie umów objętej badaniem, wg stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r., 7 dzierżawców posiadało zaległości na kwotę ogółem 64,5 tys. zł. Urząd podejmował działania windykacyjne, jednakże największej pojedynczej zaległości w kwocie 42.269 zł do dnia zakończenia kontroli nie udało się wyegzekwować.
- 4.1. Stwierdzono, że w wyniku braku mechanizmów kontroli nie zapewnił Pan skuteczności i efektywności przepływu informacji pomiędzy Wydziałem GN a Wydziałem Finansowym. Efektem tego było poinformowanie Wydziału GN o zaległościach dzierżawców jedynie w 3 spośród 7 zbadanych przypadków. Choć wyjaśnił Pan, że procedur takich nie wprowadzono z uwagi na brak wymagań w tym zakresie w obowiązujących przepisach prawa, to jednak zdaniem NIK skuteczność i efektywność przepływu informacji jest jednym z celów kontroli zarządczej, który został określony w *art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych*⁵. Dodać należy, iż odpowiednie mechanizmy kontroli (np. procedury wewnętrzne) stanowią dokumentację systemu tej kontroli.

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

- 1) sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wszystkie wymogi określone w *art. 23 ugn*,
- 2) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego zapewniającego skuteczny i efektywny obieg informacji pomiędzy Wydziałem Finansowym a Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami,
- 3) wprowadzenie mechanizmu kontrolnego zapewniającego sporządzanie wykazów o których mowa w *art. 35 ust. 1 ugn* w sposób zgodny z *art. 35 ust. 2 ugn*,
- 4) podjęcie działań w celu wyegzekwowania kwoty 42.269 zł stanowiącej zaległość jednego z dzierżawców.

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.

⁵ Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.

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.