



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 24 listopada 2011 r.

**Pan  
Andrzej Strzechmiński  
Burmistrz Miasta Łeby**

LGD-4101-009-04/2011  
P/11/128

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.)*, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Łebie (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli było wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 26 października 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń:

1. Urząd był właściwie przygotowany organizacyjnie do realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym do oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę i użyczenie. Zadania w ww. zakresie zostały przypisane Referatowi Gospodarki Komunalnej i Inwestycji (dalej: Referat GKiN) oraz Referatowi Finansowo - Budżetowemu w zakresie zapewnienia obsługi finansowo-księgowej Urzędu. W zakresach czynności pracowników Referatu GKiN określono zadania i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomościami. Zadania w zakresie obsługi finansowo-

ksiegowej, w tym naliczanie, egzekucja, stosowanie ulg oraz ewidencja wpłat z tytułu dzierżaw zostały przypisane do zadań pracownika Referatu Finansowo – Budżetowego.

- 1.1. Postępowania w zakresie oddawania nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę bądź użyczenie regulowały procedury zawarte w Uchwale Nr 77/X/2003 Rady Miejskiej w Łebie (dalej: „Rada”) z dnia 26.06.2003 r. zmienione uchwałami Rady: Nr 400/XLII/2006 z dnia 10.03.2006 r. oraz Nr 432/XLIII/2006 z dnia 27.04.2006 r. W latach 2009-2011 stawki minimalne uregulowane w uchwałach Rady nie były podwyższane, dokonywano jedynie ich zróżnicowania np. ze względu na wielkość lub rodzaj przedmiotu dzierżawy. Była Burmistrz wyjaśniła, że zawarte w uchwałach Rady minimalne stawki stosowane dla umów dzierżawy zachowywano na wcześniejszym poziomie w wyniku obserwacji rynku lokalnego, na podstawie której stwierdzono też, że część nieruchomości proponowanych do dzierżawy nie znajdowała dzierżawców.
- 1.2. Stwierdzono, że Burmistrz nie zrealizował obowiązku sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości (dalej „Plan”), wynikającego z *art. 23 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*<sup>1</sup> (dalej: „*ugn*”). Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że planu nie sporządzono m.in. ze względu na niewielką ilość gruntów będących przedmiotem obrotu oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego, a także ze względu na fakt, że w istniejących uwarunkowaniach przydatność planu byłaby niewielka zaś informacje wymagane do ujęcia w planie są corocznie opracowywane i wykorzystywane dla opracowania np. informacji o stanie mienia. Zdaniem NIK powyższe przyczyny nie mogą stanowić wystarczającego uzasadnienia do naruszenia ww. przepisów. Na uwagę zasługuje również fakt, iż prowadzony w Referacie GKiN rejestr gruntów oddanych w dzierżawę był nieaktualny – nie tylko zawierał umowy, które wygasły lub uległy rozwiązaniu w ubiegłych latach, ale również nie obejmował wszystkich aktualnie obowiązujących umów dzierżawy. Przyczyną nierzetelnego prowadzenia ww. rejestru było zaniedbanie ze strony odpowiedzialnego pracownika.
2. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r. w Urzędzie obowiązywało 30 umów dzierżawy na cele komercyjne oraz 46 umów na cele garażowe i uprawy ogródków przydomowych (planowana łączna wartość czynszu dzierżawnego za 2011 r. wynosiła 394,4 tys. zł). Szczegółowym badaniem objęto 20 umów dzierżawy o rocznej wartości czynszu 255,3 tys. zł.

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- 2.1. W grupie objętych badaniem 20 umów, 19 zawarto na okres dłuższy niż 3 lata, a 1 umowa została zawarta jako sezonowa, tj. na okres 3 miesięcy. Zawarcie każdej z 19 umów wieloletnich poprzedzono uchwałą określającą zasady wydzierżawienia (w 18 przypadkach uchwałą Rady, a w 1 przypadku uchwałą Zarządu Miasta Łeby). W 4 przypadkach Rada odstąpiła od obowiązku przetargowego trybu wydzierżawienia nieruchomości, w 12 przypadkach ogłoszono i przeprowadzono postępowanie przetargowe, natomiast w pozostałych 2 przypadkach, zgodnie z obowiązującą do 2006 r. treścią Uchwały Rady Nr 77/X/2003 postępowanie przetargowe nie zostało ogłoszone, ponieważ w wymaganym terminie złożono tylko 1 ofertę.
- 2.2. Dzierżawcy ww. nieruchomości każdorazowo 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*<sup>2</sup>. Ponadto w badanej próbie nie stwierdzono przypadków przedłużania okresów dzierżawy na podstawie aneksów do umów.
- 2.3. Postanowienia umów na ogół prawidłowo zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny Gminy Łeba (dalej: „Gmina”). W umowach zamieszczano postanowienia dotyczące: zasad płatności i aktualizacji wysokości czynszu, obowiązków i uprawnień dzierżawcy, zasad wydania i zwrotu przedmiotu umowy, rozliczania nakładów związanych z przedmiotem umowy. Stwierdzono jednak, że umowę na dzierżawę, na okres 10 lat, 11.460 m<sup>2</sup> terenów przyłazowych wraz z zabudową o charakterze handlowo-usługowym z dnia 8 marca 2004 r. zawarto na warunkach nie zabezpieczających interesu ekonomicznego Gminy. W ocenie NIK nierzetelnym było zawarcie tej umowy bez sporządzenia jakichkolwiek udokumentowanych analiz ekonomicznych, w tym w szczególności dotyczących opłacalności:
- ustalenia kwoty czynszu na 24.400 zł brutto rocznie,
  - przyznania dzierżawcy prawa poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy,
  - kalkulacji ponoszonych przez dzierżawcę kosztów obsługi plaż (w tym kosztów związanych z zapewnieniem organizacji i utrzymania kąpielisk strzeżonych).
- Według zeznań zawierającej ww. umowę byłej Burmistrz ustalenie stawki czynszu było pośrednim wynikiem analiz dotyczących możliwych do uzyskania kosztów i przychodów. Kontrola NIK wykazała jednak, że ww. analizy nie zostały w żaden sposób udokumentowane. Ponadto, według byłej Burmistrz, Rada podjęła uchwałę o podpisaniu

---

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.

umowy uwzględniając m.in. zaangażowanie dzierżawcy oraz poniesione nakłady w czasie obowiązywania wcześniej zawartej umowy na dzierżawę tej nieruchomości, obowiązującej w latach 1993-2003. Stwierdzono, że wprowadzie w okresie do 2003 r. dzierżawca przeprowadził modernizację dzierżawionych terenów (w tym m.in. wybudował budynek za kwotę około 200 tys. zł), to jednak sfinansował ją środkami z niewniesionych do Urzędu opłat z tytułu dzierżawy.

3. Realizacja zawartych umów dzierżawy i użyczenia przebiegała prawidłowo, w szczególności bieżąco realizowano postanowienia zawarte w wieloletnich umowach dzierżawy o zmianie stawki czynszu dzierżawnego w latach następnych zgodnie ze wskaźnikiem inflacji za rok poprzedni. Dzierżawcy otrzymywali pisemne zawiadomienia o zmianie stawki czynszu zawierające m.in. informację o wysokości zastosowanego wskaźnika.

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) przeprowadzenie rzetelnych analiz ekonomicznych związanych z opłacalnością dzierżawy terenów przyplazowych (po wygaśnięciu lub rozwiązaniu obecnie obowiązującej umowy dzierżawy).

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.

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.

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.