



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 12 sierpnia 2011 r.

**Pan
Bernard Piotr Mius
Burmistrz Pasymia**

LOL-4101-10-01/2011

P/11/128

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Pasymiu („Urząd”) kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 1 sierpnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie objętym kontrolą. Podstawą tej oceny było odpowiednie przygotowanie organizacyjne Urzędu do wykonywania ww. zadań oraz prawidłowe zawieranie umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły natomiast nieopracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, ustalenia w jednej z umów dzierżawy stawki czynszu w kwocie niższej od określonej w zarządzeniu Burmistrza Miasta Pasymia, niedochodzenia należności z tytułu czynszu (cztery przypadki) oraz niewysyłania upomnień i nieterminowego wystawiania wezwań do zapłaty w przypadku wystąpienia zaległości (odpowiednio trzy i cztery sprawy).

1. Oddawanie nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę oraz użyczenie należało do zadań Referatu Rozwoju Gminy, natomiast prowadzenie spraw w zakresie egzekucji niespłaconych należności pieniężnych, w tym czynszowych, do zadań Referatu

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

Finansowego. Zadania w ww. zakresie określone zostały w regulaminie organizacyjnym Urzędu, a także, na podstawie zakresów czynności, przypisane trzem pracownikom tych komórek organizacyjnych, tj. odpowiednio inspektorowi ds. gospodarki gruntami, ds. obsługi kasowej i księgowości budżetowej.

W gminie, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu („Uchwała”), określono zasady oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę i użyczenie. Ustalono jednak, że do dnia kontroli NIK gmina nie posiadała planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości. Obowiązek sporządzenia i posiadania takiego planu wynika z art. 25 ust. 1 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami². Zaznaczyć należy, że pierwszy taki plan - na lata 2011-2013 - został opracowany i przyjęty Zarządzeniem Burmistrza Miasta Pasym z dnia 18.07.2011 r., tj. dopiero w trakcie kontroli NIK.

W wyjaśnieniach Burmistrz podał, iż przyczyną niesporządzania takich planów był brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy (plan taki zaczął obowiązywać od 22.06.2009 r.), a informacje o stanie i wykorzystaniu nieruchomości stanowiących własność gminy były, według wyjaśnienia, sporządzane i dołączane każdorazowo do wykonania budżetu gminy za dany rok.

2. Na dzień 30.04.2011 r. gmina była stroną 117 umów najmu, dzierżawy, użyczenia nieruchomości gminnych, z których łączny miesięczny czynsz wynosił 2.434,74 zł (plus 480 USD płatnych w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez NBP, obowiązującego w dniu wystawienia faktury). Spośród ww. umów:

- 106 stanowiło umowy dzierżawy na łączną miesięczną kwotę czynszu w wysokości 1.752,12 zł (plus ww. 480 USD),
- dziewięć - umowy użyczenia,
- dwie - umowy najmu na kwotę 682,62 zł.

Stawki z tytułu opłat za najem i dzierżawę nieruchomości gminnych określone zostały na podstawie dwóch zarządzeń Burmistrza Miasta Pasym w sprawie określenia zasad

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

i wysokości stawek czynszu dzierżawnego za dzierżawę gruntów stanowiących własność gminy Pasym, tj. z dnia 2 kwietnia 2003 r. oraz 14 grudnia 2010 r.

Na podstawie badania 20 umów (17 dzierżawy, 2 najmu, 1 użyczenia) na łączną miesięczną kwotę czynszu w wysokości 2.065,35 zł ustalono m.in., że:

- umowy te zawarte zostały zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale i zawierały m.in.: dane dotyczące stron umowy, miejsce położenia nieruchomości, okres wypowiedzenia, wysokość czynszu wraz ze wskazaniem terminu jego zapłaty, zapis, że wszelkie zmiany mogą być dokonane tylko w formie aneksu podpisanego przez strony, a czynsz może być zmieniony raz w danym roku kalendarzowym,
- wszystkie umowy dzierżawy zawierały zapis, że w przypadku opóźnień we wpłatach, należność wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi będzie podlegała przymusowemu ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji,
- w 18 przypadkach stawki czynszu były zgodne z ww. zarządzeniami Burmistrza Miasta Pasym, natomiast w jednym przypadku, dotyczącym dzierżawy działki na cele składowe (umowa z listopada 2007 r. z dzierżawcą [...]³), czynsz umowny ustalono przy zastosowaniu stawki niższej - 0,02 zł/m² (147,60 zł rocznie), podczas gdy stawki obowiązujące w tym okresie (dla terenów przemysłowo-składowych) wynosiły: do 31.01.2010 r. - 0,08 zł/m² i 0,09 zł/m² od 01.02.2011 r. Zastosowanie niższych stawek od określonych w zarządzeniu Burmistrza uzasadniono tym, że dzierżawca nie prowadził na terenie nieruchomości działalności gospodarczej, a jedynie czasowo użytkował ją w celach składowania ziemi. W związku z niezastosowaniem przez Urząd stawek w wysokości określonej dla terenów przemysłowo-składowych gmina utraciła w okresie grudzień 2007 r. - lipiec 2011 r. dochody w kwocie 1.651,10 zł.

W okresie objętym kontrolą sporządzono i umieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, pięć wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie, najem lub dzierżawę. Ustalono, iż informacji o wywieszeniu jednego z tych wykazów, przez przeoczenie, nie opublikowano w prasie lokalnej, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy te umieszczono jednakże na stronach

³ Tajemnica ustawowo chroniona – usunięto na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. nr 112, poz. 1198 ze zm.) – odmowa udostępnienia z uwagi na prywatność osoby fizycznej.

internetowych, tj. na stronie internetowej www.pasym.pl lub stronie internetowej www.bip.pasym.pl.

3. Na dzień 30.04.2011 r., z badanych 20 umów, w siedmiu przypadkach stwierdzono zaległości w opłatach rat w łącznej kwocie 5.121,59 zł. Analiza ww. zaległości wykazała m.in., że w przypadku:

- trzech opłat (na łączną kwotę 635,43 zł), w których zapłata nastąpiła 61, 107 i 122 dni po wymaganym terminie, Urząd nie wysyłał stosownych upomnień,
- trzech dzierżawców ([...] ⁴, którzy mieli opóźnienia w spłacie 10 rat miesięcznych na łączną kwotę 1.544,16 zł, wezwania do zapłaty wysłano dopiero od 69 do 158 dni po upływie terminu wymagalności. Tylko jeden z ww. dzierżawców uregulował w całości swoje zobowiązanie, natomiast dwóch pozostałych [...] ⁵ w dalszym ciągu posiadało zadłużenie w kwocie 1.230 zł, a Urząd nie podejmował w odniesieniu do tej kwoty dalszych działań egzekucyjnych,
- jednego najemcy ([...] ⁶), który posiadał zaległości w sześciu opłatach w łącznej kwocie 2.942 zł wezwania do zapłaty wysłano od 14 do 165 dni od terminu płatności danej miesięcznej raty. Do dnia 30.05.2011 r. najemca uregulował czynsz tylko za cztery raty, a Urząd nie podejmował dalszego postępowania w celu wyegzekwowania pozostałych dwóch należności w łącznej kwocie 984 zł.

Ponadto analiza wpłat czynszów wykazała, że do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego nie wprowadzano zapisu zdarzeń, które nastąpiły w danym okresie sprawozdawczym, co było naruszeniem art. 20 ustawy o rachunkowości ⁷. I tak:

- sześć faktur dla dwóch najemców (po dwie z 31 stycznia, 4 lutego i 8 marca 2011 r.), zostało zaksięgowanych dopiero w dniu 18.07.2011 r. i tym samym na dzień 31.03.2011 r. należności pozostałe do zapłaty od ww. najemców w łącznej kwocie 3.813,81 zł zostały zaniżone i nie wykazano ich w sprawozdaniach Rb-27 i Rb-N (stanowiło to również zaniżenie kwoty zaległości),

⁴ Tajemnica ustawowo chroniona - usunięto na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. nr 112, poz. 1198 ze zm.) – odmowa udostępnienia z uwagi na prywatność osoby fizycznej.

⁵ Tajemnica ustawowo chroniona - jak wyżej.

⁶ Tajemnica ustawowo chroniona - usunięto na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 ze zm.), tajemnica przedsiębiorcy.

⁷ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

- w przypadku jednego dzierżawcy opłatę w wysokości 5.712,12 zł z terminem płatności 31.03.2011 r. przypisano jako wymagalną do 15.01.2011 r., a z terminem płatności 30.06.2011 r. jako wymagalną do 15.04.2011 r., spowodowało to zawyżenie zaległości w sprawozdaniu Rb-27 i Rb-N za I i II kwartał każdorazowo o kwotę 5.712,12 zł.

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

1. Stosowanie w umowach dzierżawy stawek wynikających z obowiązującego zarządzenia Burmistrza Pasymia.
2. Niezwłoczne wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty w przypadku wystąpienia zaległości we wpłatach czynszu.
3. Wyegzekwowanie od ww. najemcy oraz dzierżawców zaległych rat czynszu umownego.
4. Wprowadzanie do ksiąg rachunkowych zapisów zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy o rachunkowości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu jego realizacji 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 Olsztynie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem