



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 16 września 2011 r.

**Pani
Krystyna Lewińska
Burmistrz Fromborka**

LOL-4101-10-02/2011, 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 we Fromborku („Urzędzie”) 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 26 sierpnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Burmistrz niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, działania Urzędu w zakresie objętym kontrolą. Podstawą pozytywnej oceny było odpowiednie przygotowanie organizacyjne Urzędu do wykonywania ww. zadań, prawidłowe zawieranie umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych, a także prawidłowa realizacja tych umów. Stwierdzonym natomiast uchybieniem było nieopracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres trzech lat.

1. Zadania w zakresie realizacji gospodarki nieruchomościami na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia zostały określone w regulaminie organizacyjnym Urzędu, nadanym zarządzeniem Burmistrza z dnia 7 lipca 2008 r. Zadania te w badanym okresie realizowało dwóch pracowników, które były zapisane w ich zakresach czynności i przyjętych przez te osoby do wiadomości i stosowania, także pisemnie potwierdzone.
2. W Urzędzie posiadano i stosowano pisemne procedury postępowania w sprawie oddawania nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę bądź użyczenie. Obejmowały one m.in. działania w zakresie sporządzania projektów uchwał Rady Miasta i Gminy („Rady”):

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

- dla nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie na okres powyżej trzech lat,
- dotyczących stosowania w danym roku minimalnych procentowych wysokości cen gruntów stanowiących podstawę do ustalania wysokości czynszów dzierżawnych, a także minimalnych miesięcznych stawek jednego m² czynszu najmu za lokale i budynki użytkowe.

W procedurach określono również działania dotyczące sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu na okres trzech lat oraz dłużej, zgodnie z wymogami art. 35 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². Podano też, że warunkiem zawarcia umowy dzierżawy lub najmu było przeprowadzenie procedury przetargowej, od której odstąpienie było możliwe po wyrażeniu zgody przez Radę.

3. W badanym okresie w Urzędzie obowiązywały plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, jednak sporządzane były one tylko na okres jednego roku. Nie posiadano natomiast, wymaganego art. 25, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i 1 d ustawy o gospodarce nieruchomościami, planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości sporządzonego na okres trzech lat. Brak opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres trzech lat, uzasadniano m.in. tym, że roczne plany są bardziej precyzyjne, a zaplanowane zadania są w większym stopniu do wykonania. W ocenie NIK, nie zwalnia to jednak gminy z ustawowego obowiązku sporządzania planów na okres trzech lat.
4. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r. obowiązywały ogółem 122 umowy, w tym 98 dotyczyły dzierżawy, 9 – najmu oraz 15 – użyczenia. Roczny przychód z realizacji tych umów wynosił 145.824,79 zł (brutto). Badania 18 umów dzierżawy gruntów (18,4% ich ogółu) oraz dwóch umów najmu garaży (22,2%) wykazały m.in., że:
 - Przed zawarciem umowy sporządzano wykaz każdej przeznaczonej do wydzierżawienia oraz najmu nieruchomości, który wywieszano w siedzibie Urzędu przez co najmniej 21 dni i podawano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty oraz w prasie lokalnej i na stronie internetowej Urzędu. Wykazy zawierały wszystkie informacje wymagane ustawą o gospodarce nieruchomościami, w tym m.in. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie i sposób jej zagospodarowania, wysokość opłat z tytułu dzierżawy, termin wnoszenia oraz zasady aktualizacji opłat.
 - W 13 przypadkach na zawarcie umów lub ich przedłużenie na kolejne okresy, zgodę (stosownymi uchwałami) wyraziła Rada, sześć umów zostało zawartych na okres do

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

trzech lat, a w jednym przypadku (umowa nr 9/2008 z 30 sierpnia 2008 r.) nie było wymaganej uchwały Rady, co wyjaśniano, że spowodowane to było przeoczeniem.

- Wszystkie umowy były zawarte w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Urzędzie, a ich postanowienia zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny Miasta i Gminy Frombork.
 - Wysokość czynszu dzierżawy prawidłowo ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz procentowej stawki określonej uchwałą Rady, a kolejne zmiany wprowadzano aneksami na podstawie tych samych dokumentów obowiązujących w danym roku, tj. operatów szacunkowych sporządzonych na koniec 2001 r. i 2009 r. oraz uchwał Rady podejmowanych w każdym roku objętym kontrolą. Przedsiębiorcy wydzierżawili nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej, a żadna umowa nie została zawarta na preferencyjnych warunkach.
5. Nieruchomości użyczone na podstawie 15 umów, tj. wszystkich jakie w okresie objętym kontrolą obowiązywały, były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowach zawartych przez Burmistrza m.in. z następującymi podmiotami: Miejsko - Gminnym Ośrodkiem Kultury, Miejsko - Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Muzeum Mikołaja Kopernika, Archidiecezją Warmińską Parafią w Błudowie, Polskim Związkiem Emerytów i Rencistów, Klubem Abstynenta, Ochotniczą Strażą Pożarną, Morskim Klubem Żeglarskim oraz Związkiem Harcerstwa Polskiego.
6. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r. zaległości w opłatach czynszu z tytułu dzierżawy dotyczyły ogółem 24 dłużników na łączną kwotę 30.340 zł. I tak:
- 21 dzierżawców zalegało z opłatą na kwotę 28.175 zł, z czego w przypadku 16 z nich (kwota zaległości wynosiła 5.479 zł) okres opóźnienia wynosił 30 dni od wymagalnego terminu zapłaty, w jednym przypadku (287 zł) należności rozłożono na raty, w trzech przypadkach (309zł) – okres ten wynosił od 30 do 760 dni, a w jednym przypadku (zaległość wynosiła 22.100 zł) okres opóźnienia wyniósł od 2.587 dni do 3.058 dni. W stosunku do tego dłużnika podjęto czynności egzekucyjne (skierowano sprawę na drogę sądową), jednak okazały się one nieskuteczne, z uwagi na ogłoszoną w 2006 r. upadłość tego podmiotu oraz brak środków na zaspokojenie ww. wierzytelności Gminy.
 - w przypadku trzech najemców zalegających z płatnością w kwocie 2.165 zł, okres opóźnienia wynosił: 30 dni (320 zł), 112 dni (812 zł) oraz 134 dni (1.033 zł).

Pozytywnie należy ocenić, że do czasu kontroli NIK (08.08.2011 r.), w wyniku działań windykacyjnych prowadzonych przez Urząd (wezwania do zapłaty, wysyłanie upomnień) wyegzekwowano 7,5 tys. zł, w tym 5,3 tys. zł z dzierżawy i 2,2 tys. zł z najmu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o sporządzanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wymogi określone w art. 23 ugn,

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Burmistrz, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku 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 Pani prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartego 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