



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 27 września 2011 r.

**Pan
Marek Błażej Żyliński
Burmistrz Zalewa**

LOL-4101-10-03/2011,
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 Miejskim w Zalewie („Urzędzie”) kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 września 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 uchybień, działania Urzędu w zakresie objętym kontrolą. Podstawą tej oceny było wyznaczenie osób odpowiedzialnych za realizację zadań związanych z dzierżawą, najmem i użyczeniem, zawieranie umów w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także prawidłowa realizacja tych umów. Stwierdzone natomiast uchybienia dotyczyły zwłaszcza nieopracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres trzech lat oraz przypadków niesporządzania wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy i najmu.

1. W badanym okresie zadania dotyczące gospodarki nieruchomościami zostały określone w regulaminach organizacyjnych Urzędu, nadanych stosownym zarządzeniami Burmistrza (ostatnie z maju 2011 r.) Zgodnie z aktualnie obowiązującym regulaminem zadania te przypisane były Referatowi Inwestycji, Gospodarki Mieniem Komunalnym. Pracownicy tego

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

referatu (wcześniej stanowiska ds. gospodarki gruntami i nieruchomościami) mieli określone zadania w przyjętych przez nich zakresach czynności.

2. Zasady gospodarki nieruchomościami Gminy, w tym dotyczące ich wydzierżawiania lub wynajmowania zostały uregulowane uchwałą Rady Miejskiej („Rady”) z dnia 28 czerwca 2011 r. Zaznaczyć należy, że we wszystkich przypadkach wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, Rada na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym² wyrażała każdorazowo zgodę na zawarcie takich umów. W badanym okresie Rada stosownymi uchwałami określiła również stawki minimalne czynszu najmu oraz za dzierżawę, a od sierpnia 2011 r. stawki te ustalone zostały przez Burmistrza w zarządzeniu. Ustalono jednak, że do dnia kontroli NIK, Urząd nie posiadał planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości sporządzonego na okres trzech lat. Obowiązek sporządzenia takiego planu wynika z art. 25 ust. 1, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. W wyjaśnieniu i zeznaniu byli burmistrzowie podali, że nie wiedzieli o takim obowiązku, zaś Pan Burmistrz (zajmujący to stanowisko od 14 grudnia 2010 r.) podał, że plan taki będzie opracowany po uprzednim przeprowadzeniu szczegółowej inwentaryzacji posiadanego mienia komunalnego.
3. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r. obowiązywało ogółem 46 umów dzierżawy gruntów (w tym 43 dotyczyło gruntów przeznaczonych na cele upraw rolnych, a trzy na cele gospodarcze) oraz 10 umów najmu lokali użytkowych pod działalność gospodarczą. Roczny przychód z realizacji tych umów wynosił 77,74 tys. zł. Ponadto w kontrolowanym okresie obowiązywała również jedna umowa użyczenia dla Szpitala Powiatowego w Iławie pomieszczeń w budynku będącym siedzibą Urzędu. Dokonane w toku kontroli oględziny tych pomieszczeń wykazały, że wykorzystywano je zgodnie z przeznaczeniem, tj. na cele pogotowia ratunkowego. Badania 11 umów dzierżawy oraz 9 najmu, obejmujących nieruchomości o łącznej powierzchni 247,5 tys. m² (89,4% ogółu dzierżaw i najmów), za które roczny czynsz dzierżawny wynosił 68,35 tys. zł (87,9% ogółu czynszu), wykazały m.in., że:
- Wszystkie umowy zostały zawarte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zawierały informacje o powierzchni, położeniu i przeznaczeniu działki/nieruchomości, a także określono w nich obowiązki stron oraz warunki rozwiązania umowy. Stawki

² Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.

³ Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

czynszu nie były niższe od minimalnych określonych w uchwałach Rady i były corocznie aneksami do umów podwyższane o wskaźnik inflacji.

- W przypadku trzech dzierżaw, przed zawarciem umów nie zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, co stanowiło naruszenie przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w pozostałych przypadkach sporządzono takie wykazy i znajdowały się one w aktach z umowami, jednak nie zamieszczono na nich adnotacji, czy i w jakim okresie były wywieszone w siedzibie Urzędu. Stwierdzono też, że we wszystkich badanych przypadkach nie podano do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazów, przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a w 10 przypadkach nie było takiej informacji na stronach internetowych Urzędu.

W złożonych wyjaśnieniach na okoliczność wystąpienia ww. nieprawidłowości, byli burmistrzowie podali m.in., że winę za ich powstanie ponoszą odpowiedzialni byli pracownicy Urzędu, którzy wykonywali swoje obowiązki niedbale, a oni nie zapobiegli powstaniu stwierdzonych zaniedbań.

4. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu dotyczące egzekwowania zaległych należności z tytułu najmu i dzierżawy. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2011 r. zaległości w opłatach z tytułu dzierżawy i najmu dotyczyły sześciu dłużników na łączną kwotę 3,608,95 zł. Opóźnienie te wynosiły od 43 do 485 dni (dot. rocznego czynszu na kwotę 11,40 zł.). Z należności tych do czasu zakończenia kontroli NIK, Urząd wyegzekwował od dłużników czynsz - 3.269,35 zł (90,6%) oraz odsetki – 153,72 zł. W sprawie pozostałej należności (czynszu miesięcznego za kwiecień 2011 r.) wynoszącej 339,60 zł, w dniu 5 września 2011 r. wysłano do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty.

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

- 1) sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wymogi określone w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2) sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę i najem, z uwzględnieniem wymogów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

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 ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu ocen i uwag oraz wniosków.

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.

Z poważaniem