



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 25 listopada 2011 r.

**Pan  
Arkadiusz Janowicz  
Burmistrz  
Miasta i Gminy Myślibórz**

LSZ-4101-20-04/2011  
P/11/128

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*<sup>1</sup>, zwanej dalej „*ustawą o NIK*”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Myśliborzu (zwanym dalej „*Urzędem*”), kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych udostępnianych na podstawie umów dzierżawy, najmu i użyczenia w latach 2009 – 2011 (do dnia zakończenia kontroli).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14.10.2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia działalność *Urzędu* w skontrolowanym zakresie. Ocenę tę uzasadniają poniższe ustalenia i oceny częściowe.

**1.** Miasto i Gmina Myślibórz (dalej zwana *Gminą*) nie posiadała trzyletniego planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2009-2011, wbrew postanowieniom *art. 25 ust 1* w związku z *art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*<sup>2</sup>. *Gmina* nie miała ustalonych zasad wynajmowania i dzierżawy dla takich nieruchomości jak lokale użytkowe, garaże i grunty gminne.

Lokalami użytkowymi i garażami w budynkach mieszkalnych wraz z przynależnymi do nich gruntami zarządzał ZBiLK<sup>3</sup>, a pozostałymi lokalami użytkowymi, garażami i gruntami gminnymi

<sup>1</sup> Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

<sup>3</sup> Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych – jednostka organizacyjna *Gminy*

bezpośrednio *Urząd*. Zadania w kontrolowanym zakresie przypisano w regulaminie organizacyjnym<sup>4</sup> 3 wydziałom.

W badanym okresie obowiązywały stawki czynszu za najem lub dzierżawę gminnych nieruchomości zasobu mieszkaniowego oraz innego rodzaju, w tym lokali użytkowych, garaży i gruntów określone w zarządzeniach Burmistrza nr 111/GKB/2008 z dnia 9.10.2008 r. i nr 130/GKB/2009 z dnia 9.02.2009 r.<sup>5</sup> *Urząd* przy wynajmie lub dzierżawie nieruchomości, bezpośrednio zarządzanymi, nie stosował stawek ustalonych ww. zarządzeniami, lecz stawki wynikające z zarządzenia Burmistrza nr 147/2004/RGG z dnia 13.10.2004 r.<sup>6</sup>

2. Według stanu dnia 30 kwietnia 2011 r. zawartych było 87 umów najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych, z tego w 42 ustalono czynsz miesięczny w łącznej kwocie 9.518,21 zł i w 45 roczny w kwocie łącznej 12.876,43 zł.

Badaniem objęto 12 umów, z tego 10 dzierżawy i 2 najmu. Wartość miesięczna lub roczna czynszu dzierżawnego ustalonego w zbadanych umowach wynosiła odpowiednio 1.448,26 zł i 5.105,70 zł (brutto). W badanym okresie *Urząd* nie podawał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem bądź dzierżawę, wbrew postanowieniom art. 35 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Stwierdzono ponadto następujące nieprawidłowości:

- 8 umów zawarto przed 2008 r. i w okresie badanym dzierżawcy opłacali czynsz wg niezmienionej stawki ustalonej na podstawie zarządzenia Burmistrza nr 147/2004/RGG z dnia 13.10.2004 r. i bez jej waloryzacji,
- w 1 umowie zawartej w dniu 31 grudnia 2005 r. na najem nieruchomości przy ul. Ogrodowej w Myśliborzu („Przychodnia”) na okres 30 lat, brak było zapisów zabezpieczających interes *Gminy*, takich jak prawo do zmiany wysokości czynszu i roszczeń do najemcy z tyt. niewywiązywania się z zobowiązań umownych.
- 5 umów zawartych było na preferencyjnych warunkach i *Urząd* nie dokonywał przeglądu realizacji tych umów, w tym zgodności wykorzystania nieruchomości z celem określonym w umowach.

3. Oględziny 5 nieruchomości udostępnionych podmiotom na warunkach preferencyjnych wykazały, że w 1 przypadku, dzierżawca terenu o powierzchni 530 m<sup>2</sup> przy ul. Celnej w Myśliborzu wykorzystywał teren w całości do celów produkcyjnych. W umowie natomiast 360 m<sup>2</sup> udostępniono na cele

---

<sup>4</sup> Wydziałowi Rolnictwa, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska – m.in. zarządzanie nieruchomościami nie oddanymi w zarząd i użytkowanie jednostce organizacyjnej, sprzedaż, wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości gminnych; Wydział Finansowo-Budżetowy m.in. prowadzenie egzekucji należności podatkowych i innych; Wydział Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Działalności Gospodarczej m.in. nadzór nad gospodarką lokalnymi użytkownikami i nad działalnością ZBiLK

<sup>5</sup> Zarządzenia Burmistrza nr 111/GKB/2008 z 9.10.2008 r. i nr 130/GKB/2009 z 9.02.2009 r. w sprawie ustalania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie *Gminy Myślibórz* oraz za korzystanie z mienia gminnego innego rodzaju

<sup>6</sup> Zarządzenie Burmistrza nr 147/2004/RGG z dnia 13.10.2004 r. w sprawie ustalania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie *Gminy Myślibórz* oraz za korzystanie z mienia gminnego innego rodzaju

produkcyjne ze stawką 8 zł/m<sup>2</sup>/rok, a pozostałe 170 m<sup>2</sup> jako drogi komunikacyjne ze stawką 0,20 zł/m<sup>2</sup>/rok i określono czynsz roczny w kwocie 2.914zł netto. Przy wykorzystywaniu całego terenu na cele produkcyjne należny czynsz roczny wynosiłby 4.240 zł. *Urząd* brak weryfikacji wysokości czynszu tłumaczył nie zgłoszeniem przez dzierżawcę zmian w sposobie użytkowania tej nieruchomości.

4. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania służb finansowych *Urzędu*, pomimo że stan zaległości z tytułu umów dzierżawy w kontrolowanym okresie wzrósł z 19.611,34 zł w 2009 r. do 30.865,35 zł w 2010 r. i 37.379,63 zł na dzień 30 kwietnia 2011 r.

*Urząd* konsekwentnie wysyłał do dłużników upomnienia i wezwania, a w przypadku uchylania się kierował pozwy do sądu i po uzyskaniu orzeczenia wdrażał postępowania egzekucyjne.

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

- 1) *Sporządzenie i przedłożenie do uchwalenia Radzie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.*
- 2) *Stosowanie jednolitych stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.*
- 3) *Udostępnianie nieruchomości gminnych zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasadami i procedurami wewnętrznymi.*
- 4) *Monitorowanie zgodności wykorzystania nieruchomości gminnych na cele określone w umowach oraz egzekwowanie od użytkowników wypełniania warunków umów.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie 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.