



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 24 listopada 2011 r.

**Pan
Arkadiusz Klimowicz
Burmistrz Darłowa**

LSZ-4101-20-03/2011
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 Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Darłowie (zwanym dalej „*Urzędem*”), kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych na cele niemieszkalne na podstawie umów najmu, dzierżawy 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, na podstawie 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, co uzasadniają poniższe ustalenia i oceny częściowe.

1. Uchwałą nr XV/187/08 z 23.04.2008 r. *Rada* określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych oraz ich wydzierżawiania lub najmu (w tym na cele niemieszkalne) na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz na dalszy okres. Uchwała ta określiła jako podstawową formę udostępniania tryb przetargu publicznego oraz dopuszczała możliwość bezprzetargowego udostępnienia nieruchomości gminnych w szczególnych przypadkach (uzasadnionych interesami gminy, względami publicznymi lub społecznymi - bez ich sprecyzowania). Przewidywała też możliwość zawierania umów na dalszy okres pod warunkiem wywiązywania się użytkownika z postanowień poprzedniej umowy i braku sprzeczności z interesem Miasta.

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

W ocenie NIK *Urząd* nie był organizacyjnie przygotowany do prowadzenia gospodarki nieruchomościami gminnymi. Regulaminy organizacyjne i tzw. „ramowe zakresy działania”² określały w niewielkim stopniu zadania ustawowe z zakresu gospodarki nieruchomościami gminnymi. Zadania były realizowane przez Referat Nieruchomości i Planowania *Urzędu*, w którym obowiązki kierownika referatu, od trzech lat³, pełnił pracownik zatrudniony na stanowisku ds. planowania przestrzennego, a zadania dotyczące najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości realizował jeden pracownik referatu.

2. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nie opracowanie przez *Urząd* i nie przedłożenie do uchwalenia *Radzie*⁴ planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, wymaganego przepisami art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. Przyczyną nie opracowania planu był m. in. brak w *Urzędzie* szczegółowej ewidencji nieruchomości tworzących gminny zasób.

Opracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości i zaprowadzenie ewidencji nieruchomości użytkowych spełniających wymogi art. 23 ust. 1 ust 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami była przedmiotem wniosku pokontrolnego NIK w 2008 r. *Urząd* nie dotrzymał złożonej deklaracji, że prace nad planem zostaną zakończone do końca 2008 r.

3. Na dzień 30 czerwca 2011 r. obowiązywało 314 umów, z tego 310 dzierżawy i 4 użyczenia nieruchomości na cele niemieszkalne o łącznej wartości czynszu miesięcznego 22.350,97 zł i rocznego 270.822,60 zł.

Badaniem objęto 25 umów, z tego 23 dzierżawy i 2 użyczenia nieruchomości. Wartość miesięczna lub roczna czynszu dzierżawnego ustalonego w zbadanych umowach wynosiła odpowiednio 6.332,60 zł i 5.848,90 zł (brutto).

Wszystkie umowy zawarto na podstawie uchwał *Rady*, 2 umowy zawarto w trybie bezprzetargowym na podstawie pozytywnej opinii Komisji Planowani i Rozwoju *Rady*, 6 umów zawarto na okres powyżej 3 lata (od 9 do 30 lat), 4 na okres 3 lat, 9 na 1 rok i 6 na okres od 2 do 5 miesięcy. Stwierdzono jednak, że w umowach nie został w pełni zabezpieczony interes Miasta, gdyż:

- w 24 nie wprowadzono zapisu o prawie do nałożenia kary na dzierżawcę w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z warunkami umowy,
- w 19 nie wpisano możliwości zmiany wysokości czynszu na skutek zmiany wskaźnika cen towarów konsumpcyjnych,

² wprowadzonych do stosowania w *Urzędzie* innym zarządzeniem Burmistrz nr 0152-OR/19/2008 z 23.04.2008 r. i stanowiących załączniki o nr: 16, 17, 19,20,21 i 22

³ od 1 maja 2007 r. do czasu zakończenia kontroli NIK

⁴ Rada Miejska w Darłowie

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 102,poz. 651 ze zm.

- w 11 nie zapisano prawa rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie za-
ległości w płatnościach czynszu,
- w żadnej umowie nie określono sankcji za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

4. NIK pozytywnie ocenia realizację zawartych umów dzierżawy i użyczenia gminnych nieruchomości użytkowych. Z 25 zbadanych umów, w przypadku 3 zawarto aneksy (1 do umowy użyczenia i 2 do umów dzierżawy), których przedłużono okres użytkowania nieruchomości i podwyższono stawkę czynszu dzierżawnego. W stosunku do dzierżawców zalegających z płatnościami czynszów *Urząd* podejmował działania windykacyjne.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

- 1) *Przypisanie zadań określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami komórkom organizacyjnym w regulaminie organizacyjnym i pracownikom w zakresach czynności.*
- 2) *Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wymogi określone w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
- 3) *Zawieranie umów dzierżawy, najmu i użyczenia nieruchomości gminnych z klauzulami zabezpieczającymi w pełni interes prawny i ekonomiczny Gminy.*

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.