



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 18 listopada 2011 r.

**Pan
Andrzej Szczygieł
Burmistrz Gryfic**

LSZ-4101-20-06/2011
P/11/128

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „*ustawą o NIK*”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Gryficach (zwanym dalej „*Urzędem*”), kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów dzierżawy, najmu i użyczenia w latach 2009 – 2011.

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 działania *Urzędu* w kontrolowanym zakresie, co uzasadniają poniższe ustalenia i oceny częściowe.

1. Gmina Gryfice posiadała trzyletni plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2009-2011 wprowadzony zarządzeniem nr 531/2008 Burmistrza z dnia 6.10.2008 r., jednakże nie zawierał on wszystkich elementów wymaganych art. 23 ust. 1d pkt 2 litera b i pkt 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*², które określone były w rocznych planach finansowych.

Procedury i zasady oddawania nieruchomości w najem i użyczenie określone były w uchwałach Rady Miejskiej nr III/17/90 z 12.07.1990 r., V/24/90 z 27.09.1990 r. i XXIX/363/2009 z 23.06.2009 r., w uchwale nr 361/LXXXIII/2001 Zarządu Miejskiego w Gryficach z 16.01.2001 r., w zarządzeniu nr 780/2009 Burmistrza z 30.06.2009 r. oraz w umowie o zarządzanie z dnia 2.02.2000 r. zawartej z Gryfickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Gryficach (aneksy z dnia:

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

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

10.04.2001r., 30.10.2008 r., 1.10.2009 r. i 30.03.2010 r.) i były od 1.10.2009 r.³ zgodne z przepisami *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Zadania w kontrolowanym zakresie zostały przypisane 3 wydziałom *Urzędu* w Regulaminie organizacyjnym⁴. Realizacją tych zadań zajmowało się 12 pracowników *Urzędu* i tylko u 6 zadania te zapisano w zakresach obowiązków. Prowadzenie spraw dotyczących stawek czynszów i opłat za lokale użytkowe nie zostało przypisane w zakresach obowiązków żadnemu pracownikowi.

Uwagi NIK dotyczyły braku pisemnych procedur oddawania nieruchomości gminnych w dzierżawę, zasad ustalania stawek czynszu dzierżaw na cele rolne gruntów gminnych zlokalizowanych poza granicami obrębów geodezyjnych miasta oraz terminów corocznej aktualizacji wysokości czynszów za 1 m² dzierżawionego terenu.

2. Według stanu na dzień 30.04.2011 r. obowiązywało w sumie 471 umów dotyczących oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie, w tym 386 umów dzierżawy, 82 – najmu i 3 – użyczenia. Łączna wartość czynszu za 2011 r. wynosiła 274.851,24 zł.

Badania 20 umów o łącznej wartości czynszu miesięcznego 7.450,70 zł, z tego 13 dzierżawy (3,4% ich ogółu), 4 najmu (4,9%) oraz 3 – użyczenia lokali użytkowych wykazały, że we wszystkich umowach prawidłowo zabezpieczono interes prawny i ekonomiczny Gminy Gryfice. Określono w nich okres na jaki zostały zawarte oraz klauzule dotyczące: skutków zwłoki w zapłacie czynszu oraz bezumownego użytkowania; odpowiedzialności i obowiązków stron; zasad poddzierżawiania; możliwości wcześniejszego rozwiązania umów oraz kontroli prawidłowości realizacji postanowień.

NIK negatywnie ocenia udostępnianie nieruchomości gminnych. Badania 20 umów najmu, dzierżawy i użyczenia m.in. wykazały, że:

- w 7 umowach dzierżawy (35% zbadanych) nie określono jednoznacznie lokalizacji gruntów, gdyż nie podano ani adresu pocztowego, ani geodezyjnego i nie załączono map sytuacyjnych,
- w 3 umowach nr: 7a/09, 50/09 i 39/10 na dzierżawę gruntów rolnych zlokalizowanych poza obrębem geodezyjnym miasta Gryfice, zastosowano zwolnienia z opłat z uwagi na V klasę gruntów, podczas gdy *uchwała nr 361/LXXXIII/2001 Zarządu Miejskiego w Gryficach z 16.01.2001 r.* zwolnienia takie przyznawała tylko gruntom z obrębów geodezyjnych miasta,
- w 2 umowach najmu na 2011 r. do dnia zakończenia kontroli nie dokonano rocznej waloryzacji stawek czynszu,

³ aneksem z dnia 1.10.2009 r. do umowy o zarządzanie wykreślono m.in. zapis o możliwości zawierania przez Spółkę GTBS umów najmu, dzierżawy lub użyczenia gminnych lokali użytkowych

⁴ Wydziałowi Rolnictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska m.in. w zakresie oddawania gminnych nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie; Wydziałowi Planowania i Gospodarki Gminnej m.in. w zakresie prowadzenia spraw dotyczących stawek dzierżawnych i opłat za lokale użytkowe i Wydziałowi Finansowemu w zakresie nadzorowania realizacji dochodów m.in. z tytułu umów dzierżawy nieruchomości i wynajmu lokali użytkowych

- 13 umów dzierżawy (65,0% zbadanych) przedłużających okres dzierżawy powyżej 3 lat oraz 1 aneksie do umowy najmu lokalu w Ościecinie na 13 lat, podpisano bez przeprowadzenia przetargów. Zdaniem NIK w przypadku przedłużenia umowy na kolejne lata ma zastosowanie art. 37 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.
- 12 umów najmu lub dzierżawy (60% zbadanych), które były kolejnymi umowami zawartymi łącznie na okres ponad 3 lat, zawarto bez zgody Rady Miejskiej, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*⁵.
- w 13 przypadkach *Urząd* wywiesił na okres 21 dni wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, jednak w żadnym z nich nie określił elementów, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 10 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, gdyż *Urząd* błędnie interpretował ww. przepis, że odnosi się tylko do zasad aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie.
- w 2 przypadkach nie sporządzono wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu.

Ponadto w 2 umowach dzierżawy nr 26/07 i 27/07 zawartych na okres od 4.05.2007 r. do 31.08.2009 r. , nie było podpisów dzierżawców oraz nie zostały one przedłużone mimo ich dalszego wykorzystywania. W umowach tych określono cel dzierżawy jako rolny, kierując się bonitacją gleb, a nie ich faktycznym użytkowaniem jako ogrody przydomowe.

3. NIK pozytywnie ocenia realizację zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia gminnych nieruchomości, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości:

- w 5 przypadkach (na 20 badanych) nie naliczono podwójnego czynszu dzierżawnego za bezumowne korzystanie z gruntu, wbrew zapisom umów,
- zawarto umowę dotyczącą świetlicy wiejskiej w Przybiernówku, w myśl której przeniesiono na najemcę prawa i obowiązki wynajmującego ze Spółki GTBS, z którą Gmina Gryfice miała zawarte tylko porozumienie w sprawie rozliczeń za media.

Oględziny 4 nieruchomości gminnych oddawanych do używania na preferencyjnych warunkach wykazały, iż wszystkie były wykorzystywane zgodnie z postanowieniami zawartych umów.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Opracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości zawierającego wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1d pkt 2 lit. b i pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
2. *Określenie pisemnych procedur oddawania nieruchomości gminnych w dzierżawę, zasad ustalania stawek czynszu dzierżawnego na cele rolne gruntów poza obrębem geodezyjnym miasta oraz terminu waloryzacji stawek czynszu, o których mowa w uchwale Rady nr XXIX/363/2009 z dnia 23.06.2009 r.*

⁵ *Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.*

Udostępnianie nieruchomości gminnych z zachowaniem wymogów ustawowych oraz obowiązujących zasad i procedur wewnętrznych.

- 4. Aktualizowanie i egzekwowanie opłat za użytkowanie nieruchomości gminnych zgodnie z zasadami i procedurami wewnętrznymi oraz warunkami umów.*
- 5. Określenie obowiązków w zakresach czynności pracowników zajmujących się realizacją zadań dotyczących kontrolowanego zakresu zgodnie z zapisami regulaminu organizacyjnego Urzędu.*

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.