



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 22 listopada 2011 r.

**Pan  
Krzysztof Marek Frankenstein  
Burmistrz Miasta Sławna**

LSZ-4101-20-01/2011  
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 Miejskim w Sławnie (zwanym dalej „*Urzędem*”), kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 7 października 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. *Rada*<sup>2</sup> uchwałą nr XXVI/156/2008 z 30.05.2008 r. ustaliła ogólne zasady gospodarowania gminnymi nieruchomościami niezabudowanymi, a uchwałami nr XII/101/99, XII/103/99 i XII/104/99 z 29.12.1999 r., nr LII/353/2006 z 30.06.2006 r. określiła ogólne zasady dzierżawy nieruchomości na cele garażowe, rolne i ogrodniczo – warzywno oraz minimalne stawki czynszu.

*Urząd* nie sporządził planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust 1d w zw. z art. 25 ust 2 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*<sup>3</sup>. Przyczyną tego były wieloletnie zaniedbania w zakresie ewidencjonowania nieruchomości oraz konieczność przeprowadzenia szeregu prac przygotowawczych.

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

<sup>2</sup> Rada Miasta i Gminy w Sławnie

<sup>3</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Zadania w kontrolowanym zakresie zostały przypisane w Regulaminie organizacyjnym<sup>4</sup> 2 wydziałom *Urzędu* i były realizowane przez 6 pracowników.

2. Według stanu na dzień 30.04.2011 r. obowiązywały 742 umowy dotyczące oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie, w tym 713 umów dzierżawy nieruchomości (325 na cele rolne, 250 garaży i 138 pomieszczeń magazynowo – składowych), 18 najmu lokali użytkowych, 10 użyczenia i 1 bezpłatnego użytkowania. Z tytułu najmu i dzierżawy wszystkich lokali użytkowych i nieruchomości niezabudowanych Gmina uzyskała 311,7 tys. zł w 2009 r., 329,5 tys. zł w 2010 r. i 161,4 tys. zł w I półroczu 2011 r.

Badaniem objęto 29 umów, z tego 18 umów najmu lokali użytkowych, 5 umów dzierżawy nieruchomości gruntowych i wszystkie 6 umów dzierżawy nieruchomości zawartych z osobami pozostającymi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z członkami kierownictwa *Urzędu*. Łączna wartość ustalonego czynszu za najem i dzierżawę w zbadanych umowach wyniosła odpowiednio: 6.855,85 zł (netto) i 3.496,10 zł (netto) miesięcznie.

Badania ww. umów wykazały, że we wszystkich prawidłowo zabezpieczono interes prawny i ekonomiczny Gminy. Określono w nich okres na jaki zostały zawarte oraz klauzule dotyczące: zasad płatności i aktualizacji wysokości czynszu; ograniczenia roszczeń dzierżawcy lub użytkownika; skutków zwłoki w zapłacie czynszu; odpowiedzialności i obowiązków dzierżawcy lub użytkownika oraz skutków ich zaniedbania; zasad wydania lub zwrotu przedmiotu umowy; rozliczania nakładów związanych z przedmiotem dzierżawy lub użyczenia; odpowiedzialności i obowiązków stron; zasad poddzierżawiania; możliwości wcześniejszego rozwiązania umów oraz kontroli przedmiotu i prawidłowości realizacji ich postanowień.

W 24 umowach (82,8% zbadanych) stwierdzono, że zawarto je na dalsze użytkowanie nieruchomości lub lokalu użytkowego po upływie 3 lat bez uzyskania opinii właściwej komisji *Rady* oraz bez zapisania w umowie corocznej waloryzacji czynszu, czym nie wypełniono wymogów sformułowanych odpowiednio w §5 ust.1 i §4 ust. 1 i 2 uchwały *Rady* nr XXVI /156/2008 z 30.05.2008 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami.

3. NIK pozytywnie ocenia realizację zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia gminnych nieruchomości. W przypadku zalegania lub nieterminowej zapłaty czynszu *Urząd* podejmował skuteczne działania windykacyjne, czego potwierdzeniem był fakt spłaty do końca września 2011 r. całości zadłużenia dzierżawców, które wynosiło na koniec czerwca 2011 r. – 5,6 tys. zł.

---

<sup>4</sup> wprowadzony Zarządzeniem Nr 18/2008 Burmistrza Miasta Sławno z 10.03.2008 r., zadania przypisano Wydziałowi Gospodarki Przestrzennej i Obrotu Nieruchomościami m.in. w zakresie oddawania gminnych nieruchomości w dzierżawę, najem, dzierżawę i użyczenie, zawieranie umów cywilno-prawnych dzierżawy i użyczenia oraz prowadzenia ewidencji obrotu nieruchomościami oraz Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Inwestycji m.in. w zakresie administrowania, gospodarowania i zarządzania gminnym zasobem lokalowym, przygotowywanie umów najmu oraz prowadzenie spraw stawek czynszów i opłat za lokale gminne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

- 1) *Sporządzenie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, spełniającego wymogi określone w art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
- 2) *Udostępnianie nieruchomości gminnych z zachowaniem zasad i procedur wewnętrznych.*

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 przyczynach 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.