



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.007.03.2020

Julita Pilecka

Wójt Gminy Kobylanka

ul. Szkolna 12

73-108 Kobylanka

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/20/083 – Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego
w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin

T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66

lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Kobylanka ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Julita Pilecka, Wójt Gminy Kobylanka ² od 22.11.2018 r. W okresie od 8.12.2014 r. do 21.11.2018 r. Wójtem Gminy Kobylanka był Mirosław Przysiwek. (akta kontroli str. 3-6)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej. 2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości.
Okres objęty kontrolą	Od 1.01.2017 r. do 30.06.2020 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie ⁴
Kontrolerzy	Bogumiła Mędrzak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/76/2020 z 30.04.2020 r. (akta kontroli str. 1-2)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Prowadzona w Urzędzie ewidencja gminnego zasobu nieruchomości⁶ spełniała wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷. Stwierdzono jednak rozbieżności w liczbie nieruchomości pomiędzy ewidencją GZN a prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie⁸ ewidencją gruntów i budynków. Do dnia zakończenia kontroli NIK, na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu⁹ nie zamieszczono informacji o prowadzeniu ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

Wykazane w bilansach wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu.

Corocznie, w terminie do 15 stycznia, dokonywano porównania danych z ewidencji księgowej w zakresie gruntów będących własnością Gminy Kobylanka¹⁰ z danymi ujętymi w ewidencji GZN. Inwentaryzacje gruntów i pozostałych środków trwałych za lata 2017-2019, poprzez zweryfikowanie salda konta 011-środki trwałe oraz porównanie go z zapisami sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów, zespół weryfikacyjny przeprowadzał z opóźnieniem wynoszącym od 35 do 53 dni.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Wójt Gminy.

³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200; dalej: ustawa o NIK.

⁴ Dalej: NIK.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: GZN.

⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

⁸ Dalej: Starostwo.

⁹ Dalej: BIP Urzędu.

¹⁰ Dalej: Gmina.

W okresie objętym kontrolą w Gminie nie przyjęto planu wykorzystania GZN, do opracowania którego zobowiązany był Wójt Gminy.

Zbycie oraz oddanie poszczególnych nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Gminy, jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz, w zakresie zasadności zbycia lub udostępnienia. Analiz takich Urząd nie posiadał także w odniesieniu do nieruchomości oddanych w bezpłatne użyczenie.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Przyjęte w wykazach ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, poza jednym przypadkiem, zostały prawidłowo ustalone na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. NIK negatywnie ocenia ustalenie, w jednym z wykazów, ceny nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w innym celu i dla innego podmiotu. Część wykazów¹¹ nie zawierała wszystkich wymaganych danych, a stawki rocznego czynszu dzierżawnego przyjęte w dwóch wykazach zostały określone nieprawidłowo.

NIK negatywnie ocenia użyczenie dwóch działek bez wcześniejszego podania do publicznej wiadomości informacji o ich przeznaczeniu do udostępnienia w formie użyczenia.

Pozostałe, objęte badaniami kontrolnymi, postępowania poprzedzające zawarcie dziesięciu umów sprzedaży, siedmiu umów dzierżawy, jednej umowy najmu i jednej umowy użyczenia, w tym w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły ujęcia w jednej umowie dzierżawy i w jednej umowie najmu zaniżonych stawek czynszu. Ponadto w umowach udostępnienia nieruchomości brak było szczegółowych postanowień w zakresie ewentualnych kar za niezgodne z przeznaczeniem wykorzystywanie nieruchomości, a jedna z umów użyczenia nie zawierała żadnych zapisów zabezpieczających interes prawny lub ekonomiczny Gminy.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹² kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej.

Opis stanu faktycznego

1.1. Ewidencję GZN prowadzono w formie pliku MS-Excel, w podziale na 13 arkuszy, z czego w 12 ewidencjonowane były działki dla obrębów geodezyjnych: Bielkowo, Cisewo, Jęczydół, Kobylanka, Kunowo, Morzyczyn, Motaniec, Niedźwiedź, Rekowo, Reptowo, Wielichówko, Zieleniewo¹³. Miejscowościami o charakterze turystycznym były Kobylanka, Morzyczyn, Zieleniewo i Rekowo¹⁴.

Dostęp do prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków, w formie systemu GEO-INFO 7.I.EGiB, zapewniono pracownikom Referatu Inwestycji

¹¹ Cztery z 20 objętych badaniem kontrolnym.

¹² Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

¹³ Dodatkowo prowadzono arkusz dotyczący zmian dokonanych w ewidencji i arkusz nieruchomości przekazanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Kobylanka (trzy nieruchomości).

¹⁴ Tj. miejscowości, w których, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Nr XXVI/167/08 z dnia 20 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia miejscowości, pobiera się opłatę miejscową.

i Gospodarki Przestrzennej Urzędu na dwóch stawiskach ds. gospodarki nieruchomościami.

(akta kontroli str. 7, 967)

Wójt Gminy wyjaśniła: (...) *Udostępnione dane wykorzystywane są do ustalania wysokości podatków, gospodarowania GZN.*

(akta kontroli str. 472)

1.2. W GZN zewidencjonowano łączenie 895 pozycji działek w podziale na 12 obrębów geodezyjnych (852 niezabudowanych i 43 zabudowane). We wszystkich objętych badaniem 50 pozycjach¹⁵ (5,6% ewidencji GZN) określono informacje i dane wymagane przepisem art. 23 ust. 1c w związku z art. 25 ust. 2 ustawy ogn. W ewidencji GZN dokonywano rejestracji nieruchomości wg następujących danych: nazwa środka trwałego, numer działki geodezyjnej, powierzchnia (m²), wartość księgowa, klasyfikacja środków trwałych, rodzaj obiektu, powierzchnia jego zabudowy, wartość początkowa obiektu, nakłady, użytkownik, nr księgi wieczystej (inny dokument), przeznaczenie w studium, przeznaczenie w planie, przeznaczenie fizyczne (faktycznego), data wprowadzenia wpisu, data zakończenia, data aktualizacji opłaty, roszczenia i postępowania.

Według stanu na 8.06.2020 r. w dwóch pozycjach (z 895) w obrębie Kobylanka, nie określono danych dotyczących numeru księgi wieczystej.

Gmina nie wносиła opłat z tytułu użytkowania wieczystego czterech nieruchomości Skarbu Państwa.

Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 7-8, 45-48, 439, 909, 955)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.:

- a) *w dwóch pozycjach nie wpisano danych dotyczących numeru księgi wieczystej z uwagi na brak możliwości wpisu w księdze wieczystej Gminy jako właściciela. Ewidencja zostanie uzupełniona po wpisaniu w powiatowej ewidencji gruntów i budynków Gminy jako właściciela i po odłączeniu z księgi macierzystej przedmiotowych działek i założeniu dla nich nowej księgi wieczystej;*
- b) *cztery ww. nieruchomości Gmina nabyła w użytkowanie wieczyste na podstawie aktów notarialnych: (...) 18.10.2006 r., (...) 8.09.2008 r. i (...) 8.06.2010 r. od Polskich Kolei Państwowych S.A. (...). W aktach nie odnotowano informacji o rocznych opłatach za użytkowanie wieczyste. Skarb Państwa również nie przekazał w tej kwestii jakiegokolwiek informacji.*

(akta kontroli str. 47, 940, 955)

Według stanu na 18.05.2020 r. w ewidencji GZN w czterech obrębach ewidencyjnych zaewidencjonowanych było o 23 nieruchomości mniej¹⁶, a w jednym obrębie ewidencyjnym o dwie nieruchomości więcej¹⁷ aniżeli w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków.

(akta kontroli str. 60-61, 403)

1.3. Według stanu na 18.05.2020 r. zapisy w dziewięciu, z 10 objętych badaniem, pozycji ewidencji GZN były aktualne i zgodne z ewidencją gruntów i lokali prowadzoną przez Starostwo (GEO-INFO 7.I.EGiB) oraz z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych. W jednym przypadku w GZN zewidencjonowano

¹⁵ Dobranych do badania w sposób losowy.

¹⁶ W tym w obrębie Cisewo mniej o 13 nieruchomości, w obrębie Niedźwiedz mniej o cztery nieruchomości, w obrębie Wielichówko mniej o dwie nieruchomości, w obrębie Zieleniewo mniej o cztery nieruchomości.

¹⁷ W obrębie Kobylanka.

nieruchomość niezabudowaną¹⁸ o powierzchni 400 m², która w ewidencji gruntów i budynków Starostwa wynosiła 534m².

(akta kontroli str. 49-59, 403)

Z ewidencji GZN wykreślono wszystkie sprzedane nieruchomości, tj. 11 z 14, ujęte w dziewięciu wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w latach 2017-2020 (do 30.04.)¹⁹. Dwie nieruchomości nie zostały sprzedane, a jedna była w trakcie sprzedaży.

W GZN (wg stanu na 30.04.2020 r.) zaewidencjonowane były wszystkie nieruchomości wydierżawione (74), wynajęty lokal usługowy oraz jedna użyczona nieruchomość zabudowana, ujęte w 11 wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie w latach 2017-2020 (do 30.04.)²⁰. We wszystkich badanych przypadkach w ewidencji GZN odnotowano fakt oddania nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie.

(akta kontroli str. 103, 424-431)

1.4. W ewidencji księgowej wartość środków trwałych, m.in. na kontach: 011/00 Grunty, 011/01 Budynki i lokale oraz 011/02 Obiekty inżynierii lądowej i wodnej, wg stanu na dzień:

- 1.01.2017 r. wynosiła 101 842,2 tys. zł (m.in. grunty – 12 242,4 tys. zł, budynki i lokale 19 222,2 tys. zł);
- 31.12.2017 r. – 104 833,1 tys. zł (m.in. grunty – 12 611,9 tys. zł, budynki i lokale – 19 233,8 tys. zł);
- 31.12.2018 r. – 115 769,5 tys. zł (m.in. grunty – 12 376 tys. zł, budynki i lokale – 19 925,1 tys. zł);
- 31.12.2019 r. – 118 632,1 tys. zł (m.in. grunty – 15 002,1 tys. zł, budynki lokale – 18 718,5 tys. zł);
- 30.04.2020 r. – 119 090,6 tys. zł (m.in. grunty – 15 256,6 tys. zł, budynki i lokale 18 720,1 tys. zł).

(akta kontroli str. 167-172)

W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. nastąpił wzrost wartości gruntów własnych o 3 014,2 tys. zł²¹ (24,6%) i obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 14 516,9 tys. zł²² (20,6%). W przypadku budynków i lokali odnotowano spadek ich wartości o 502,1 tys. zł (2,6%)²³.

(akta kontroli str. 167-172, 482)

Z wyjaśnień Wójta Gminy wynika m.in., że:

- a) na zmianę wartości gruntów wpływ miały zrealizowane w poszczególnych latach sprzedaże gruntów, nabycia gruntów, zwiększenia wynikające ze zmiany klasyfikacji środka trwałego (drogi gruntowe przeksięgowane z Grupy 2 do Grupy 0), zmniejszenia wynikające z przekazania gruntów w trwały zarząd;
- b) na zmianę wartości obiektów inżynierii lądowej i wodnej wpływ miały nabycia obiektów tej kategorii, przyjęcia środka trwałego z inwestycji, zwiększenia wynikające z modernizacji oraz zmniejszenia wynikające z likwidacji środka trwałego, ze zmiany klasyfikacji środka trwałego (przeksięgowanie placów zabaw z Grupy 2 do Grupy 8, przeksięgowania dróg gruntowych z Grupy 2 do Grupy 0), przekazania obiektów w trwały zarząd;

¹⁸ Nr 273 w obrębie Reptowo.

¹⁹ Wykazy objęte badaniem w pkt 2.7. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²⁰ Wykazy objęte badaniem w pkt 2.7. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²¹ Tj. z 12 242,4 tys. zł do 15 256,6 tys. zł.

²² Tj. z 70 397,6 tys. zł do 84 914,5 tys. zł.

²³ Tj. z 19 222,2 tys. zł do 18 720,1 tys. zł.

- c) na zmianę wartości budynków i lokali wpływ miały zwiększenia wartości w wyniku modernizacji, przyjęcia środka trwałego z inwestycji oraz zmniejszenia wynikające z likwidacji środka trwałego, zmiany klasyfikacji środków trwałych (przeksięgowanie wiat przystankowych z Grupy 1 do Grupy 8), przekazania budynków w trwały zarząd.

(akta kontroli str. 478-481, 941, 945-955)

Wartość nieruchomości zewidencjonowana w ewidencji księgowej na koniec 2017, 2018 i 2019 r. była zgodna z wykazaną w:

- bilansach – wartością gruntów oraz budynków i lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej za lata 2017-2019;
- informacjach o stanie mienia komunalnego²⁴ – wartością gruntów, budynków i lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej za lata 2017-2019;
- sprawozdaniach SG-01 (Statystyka gminy: Środki trwałe²⁵) – wartością gruntów za lata 2017-2019, wartością budynków i lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej za 2018 r.

W sprawozdaniach SG-01 za 2017 r. i 2019 r. wykazana wartość budynków i lokali była odpowiednio większa o 14,2 tys. zł i mniejsza o 1,5 tys. zł, natomiast wartość obiektów inżynierii lądowej i wodnej była mniejsza odpowiednio o: 47,4 tys. zł i 1,5 tys. zł od wartości wynikającej z ewidencji księgowej.

Rozbieżności danych o wartości nieruchomości pomiędzy sprawozdaniem SG-01 za 2017 r. i 2019 r. a ewidencją księgową wynikały z zaokrągłeń kwot w sprawozdaniu SG-01 oraz z dokonywanych po sporządzeniu sprawozdań SG-01 przeksięgowień pozycji ujętych w ewidencji księgowej.

(akta kontroli str. 167-345, 481, 898-905)

1.5. Inwentaryzację nieruchomości zaliczonych do środków trwałych oraz inwestycji, przeprowadzono na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁶ za rok 2016 r. Za lata 2017-2019 przeprowadzano inwentaryzację gruntów i pozostałych nieruchomości, poprzez porównanie danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację ich wartości na 31 grudnia oraz spis z natury środków trwałych w używaniu, znajdujących się na terenie niestrzeżonym. Komisja inwentaryzacyjna dokonała rozliczenia wyników inwentaryzacji – nie stwierdzono różnic.

Na zestawieniach obrotów i sald za okres 2017, 2018 i 2019 r. w dniu 15.01.2018 r., 15.01.2019 i 15.01.2020 główny księgowy²⁷ dokonywał adnotacji o porównaniu stanu księgowego z ewidencją GZN. Natomiast informację o zweryfikowaniu salda konta 011 oraz że saldo konta wynika z zapisów sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów zawarto w protokołach weryfikacji, które trzyosobowe zespoły, powołane do tej czynności w kolejnych latach, sporządzili w dniach: 9.03.2018 r. (protokół weryfikacji nr 2W/2017), 8.03.2019 r. (protokół weryfikacji nr 1W/2018), 19.02.2020 r. (protokół weryfikacji 1W/2019). Termin przeprowadzenia czynności o którym mowa w ww. protokołach minął odpowiednio w dniu: 15.01.2018 r., 15.01.2019 r. i 15.01.2020 r.

(akta kontroli str. 353-394, 864-897)

1.6. W Urzędzie corocznie dokonywano porównania danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją GZN²⁸, czym wypełniono wymóg określony w § 8

²⁴ Informacja o stanie mienia komunalnego sporządzana na podstawie art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.).

²⁵ Sprawozdanie sporządzane na podstawie art. 30 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 443).

²⁶ Dz. U. z 2019 r. poz. 351, ze zm.; dalej: ustawa o rachunkowości.

²⁷ Jednocześnie zastępca skarbnika.

²⁸ Za 2017 r. – 15.01.2018 r., za 2018 r. – 15.01.2019 r., a za 2019 r. – 15.01.2020 r.

ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r.²⁹. Czynność tę udokumentowano poprzez adnotację głównego księgowego na wydrukach „zestawienie obrotów i sald” (za 2017 r. i 2018 r.) oraz konta „środki trwałe” (za 2019 r.) „stan księgowy konta 011/00 grunty jest zgodny z ewidencją GZN”. Na zestawieniu za 2019 r. zamieszczono dodatkową adnotację, że część działek ujętych w zasobie nieruchomości jako grunty, w ewidencji księgowej ujęte są jako drogi.

(akta kontroli str. 373, 383, 394)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Na stronach internetowych BIP Urzędu nie została podana informacja o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 909)

Zgodnie z przepisem art. 6 ust.1 pkt 3 lit. f ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej³⁰ udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o zasadach funkcjonowania podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1, w tym o: prowadzonych rejestrach, ewidencjach i archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępnienia danych w nich zawartych.

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: (...) *zostanie zamieszczona informacja o prowadzonych w tym gminie rejestrach, ewidencjach w tym gminna ewidencja zasobu nieruchomości, archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępniania danych w nich zawartych.*

(akta kontroli str. 909)

2. Rozbieżności pomiędzy prowadzoną przez Urząd ewidencją GZN (stan na 18.05.2020 r.) a prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków:

- a) w GZN, wg stanu na 18.05.2020 r. w czterech obrębach zaewidencjonowanych było o 23 nieruchomości mniej³¹, a w jednym obrębie ewidencyjnym o dwie nieruchomości więcej³² aniżeli w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków;
- b) w przypadku jednej nieruchomości (z 10 objętych badaniem) w ewidencji GZN dla zewidencjonowanej nieruchomości niezabudowanej³³ jako powierzchnię gruntu wykazano 400m², tj. o 134m² mniejszą od powierzchni wykazanej w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo (534m²).

(akta kontroli str. 58, 60-61, 403, 439)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *W ewidencji GZN (...) nie wprowadzono nieruchomości przyjętych z mocy prawa na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych w związku z trudnością w określeniu ich wartości oraz nie wprowadzono podziału jednej działki na dwie działki. Wartość nieruchomości jest aktualnie ustalana. Stwierdzono, że w powiatowej ewidencji gruntów trzy nieruchomości są wpisane podwójnie, dla jednej nieruchomości Gmina nie jest już właścicielem, dwie*

²⁹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 342); dalej: rozporządzenie MRiF w sprawie rachunkowości oraz planów kont.

³⁰ Dz. U. z 2019 r. poz. 1429, ze zm.

³¹ W tym w obrębie Cisewo mniej o 13 nieruchomości, w obrębie Niedźwiedz mniej o cztery nieruchomości, w obrębie Wielichówko mniej o dwie nieruchomości, w obrębie Zieleniewo mniej o cztery nieruchomości.

³² W obrębie Kobyłanka.

³³ Nr 273 w obrębie Reptowo.

działki nie zostały wprowadzone. Różnica powierzchni działki nr 273 w obrębie Reptowo wynika z nowych pomiarów geodezyjnych. Prawidłowa powierzchnia wynosi 534 m² i została zaktualizowana. (...).

(akta kontroli str. 47, 940)

3. W Urzędzie nieterminowo przeprowadzano inwentaryzację gruntów, budynków i lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej poprzez porównanie danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników za 2017 r., 2018 r. i 2019 r.

Zgodnie z harmonogramem inwentaryzacji (stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzeń Wójta Gminy w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji za 2017r.³⁴, 2018 r.³⁵ i 2019 r.³⁶) inwentaryzację gruntów poprzez porównanie danych ksiąg z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników powinien dokonać trzyosobowy zespół weryfikacyjny. Termin przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów poprzez porównanie danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników określono odpowiednio do: 15.01.2018 r., 15.01.2019 r. i 15.01.2020 r.

Powoływany przez Wójta Gminy trzyosobowy zespół wskazaną weryfikację salda konta 011-środki trwałe, w tym gruntów, budynków i lokali, obiektów inżynierii lądowej i wodnej przeprowadzał na posiedzeniach odpowiednio: 9.03.2018 r., tj. 53 po terminie (protokół weryfikacji nr 2W/2017), 8.03.2019 r., tj. 52 dni po terminie (protokół weryfikacji nr 1W/2018) i 19.02.2020 r., tj. 35 dni po terminie (protokół weryfikacji nr 1W/2019). Protokoły te były zatwierdzone przez Wójta Gminy odpowiednio: 21.03.2018 r., 18.03.2019 r. i 17.03.2020 r.

(akta kontroli str. 353-394)

Zgodnie z przepisem art. 26 ust. 3 ustawy o rachunkowości termin i częstotliwość inwentaryzacji uważa się za dotrzymane, jeżeli inwentaryzację: składników aktywów rozpoczęto nie wcześniej niż 3 miesiące przed końcem roku obrotowego, a zakończono do 15 dnia następnego roku.

Zgodnie z § 11 Instrukcji w sprawie gospodarki majątkiem trwałym, inwentaryzacji majątku i zasad odpowiedzialności za powierzone mienie w Urzędzie i jednostkach organizacyjnych Gminy (załącznik nr 2 do zarządzenia nr 83/2006 Wójta Gminy z 28.12.2006 r. w sprawie przepisów wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową) odpowiedzialność za terminowe i prawidłowe jej przeprowadzenie ponosi kierownik jednostki.

(akta kontroli str. 357)

Mirosław Przysiwiek zeznał m.in.: (...) *Muszą być dokumenty, z których wynika potwierdzenie porównania danych z ewidencją GZN do 15.01.2018 r. Stany były ustalane na początku stycznia. Klika etapów inwentaryzacji następowało po sobie i dopiero całość rozliczana była w jednym dniu. Trudno mi powiedzieć, czy się to nie odbyło komisyjnie do 15.01.2018 r.*

(akta kontroli str. 917)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Inwentaryzację gruntów za 2017 r. poprzez porównanie danych ksiąg z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników dokonano (...) w terminie do 15.01.2018 r., co potwierdza adnotacja głównego księgowego zastępcy skarbnika na wydruku zestawienia obrotów i sald konta 011/00 Grunty sporządzona pod datą 15.01.2018 r. Zgodnie z § 6 wyżej*

³⁴ Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 101/2017 Wójta Gminy Kobylanka z 31.10.2017 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

³⁵ Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 113/2018 Wójta Gminy Kobylanka z 30.10.2018 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

³⁶ Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 90/2019 Wójta Gminy Kobylanka z 3.10.2019 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

wymienionego zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji zespół ds. weryfikacji aktywów i pasywów nieobjętych spisem z natury dokonywał weryfikacji w terminie do 15.03.2018 r. Stąd też protokół weryfikacji nr 2/W/2017 obejmujący saldo konta 011, w tym gruntów, został sporządzony 9.03.2018 r. Inwentaryzację gruntów za 2018 r. poprzez porównanie danych ksiąg z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników dokonano (...) w terminie do 15.01.2019 r., co potwierdza adnotacja głównego księgowego zastępcy skarbnika na wydruku zestawienia obrotów i sald konta 011/00/01 Grunty-własne, sporządzona pod datą 15.01.2018 r. Zgodnie z § 6 wyżej wymienionego zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji zespół ds. weryfikacji aktywów i pasywów nieobjętych spisem z natury dokonywał weryfikacji w terminie do 15.03.2019 r. Stąd też protokół weryfikacji nr 1/W/2018 obejmujący saldo konta 011, w tym gruntów, został sporządzony dnia 8.03.2019 r. Inwentaryzację gruntów za 2019 r. poprzez porównanie danych ksiąg z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników dokonano (...) w terminie do 15.01.2020 r., co potwierdza adnotacja głównego księgowego zastępcy Skarbnika na wydruku Środki trwałe stan na 31.12.2019 r. (...) sporządzona pod datą 15.01.2020 r. Zgodnie z § 6 wyżej wymienionego zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji zespół ds. weryfikacji aktywów i pasywów nieobjętych spisem z natury dokonywał weryfikacji w terminie do 13.03.2020 r. Stąd też protokół weryfikacji nr 1/W/2019 obejmujący saldo konta 011, w tym gruntów, został sporządzony dnia 19.02.2020 r.
(akta kontroli str. 477-478, 391)

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień. Na wydrukach „zestawienie obrotów i sald” za 2017 r. i 2018 r. oraz na zestawieniu „Środki trwałe 2” stan na 31.12.2019 r. główny księgowy dokonał adnotacji jedynie o porównaniu danych konta 011/00 Grunty z ewidencją GZN odpowiednio w dniu: 15.01.2018 r., 15.01.2019 r. i 15.01.2020 r. Na wydruku „zestawienie obrotów i sald” za 2019 r. główny księgowy dokonał adnotacji o potwierdzeniu zgodności ewidencji księgowej ze spisem natury środków trwałych znajdujących się na terenie niestrzeżonym. Zapisy o zweryfikowaniu sald konta 011-środki trwałe oraz że saldo konta wynika z zapisów sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów wynikają jedynie z protokołów weryfikacji trzyosobowego zespołu weryfikacyjnego z 9.03.2018 r., 8.03.2019 r. i 19.02.2020 r., które przez Wójta Gminy zatwierdzane były odpowiednio: 21.03.2018 r., 18.03.2019 r. i 17.03.2020 r.

(akta kontroli str. 362-365, 372-377, 382-387, 391-394)

OCENA CZĄSTKOWA

Prowadzona w Urzędzie ewidencja GZN, która na dzień 18.05.2020 r. zawierała 895 działek, spełniała wymagania określone w ustawie ogn. Stwierdzono jednak rozbieżności w liczbie nieruchomości w odniesieniu do prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków. Informacji o jej prowadzeniu nie zamieszczono na stronach internetowych BIP Urzędu.

Wykazane w bilansach wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu.

Corocznie, w terminie do 15 stycznia, dokonywano porównania danych ewidencji księgowej z danymi ujętymi w ewidencji GZN. Natomiast inwentaryzację gruntów i pozostałych środków trwałych za lata 2017-2019, poprzez zweryfikowanie sald konta 011-środki trwałe i porównanie go zapisami sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów, zostały przeprowadzone z opóźnieniem wynoszącym od 35 do 53 dni.

2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości.

2.1. W okresie objętym kontrolą Gmina nie posiadała planu wykorzystania GZN.

(akta kontroli str. 472)

2.2. Według stanu na 30.04.2020 r. w Gminie obowiązywało 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego³⁷, obejmujących 697 ha (tj. 5,7% łącznej powierzchni Gminy – 12 116 ha). Na obszarach objętych mpzp znajdowało się 70 działek, będących własnością Gminy (7,8% ogólnej liczby działek ujętych w ewidencji GZN).

W okresie objętym kontrolą sporządzono łącznie pięć mpzp (trzy – w 2017 r. oraz po jednym w 2018 r. i 2020 r.) obejmujących 166,47 ha, co odpowiadało 1,4% powierzchni Gminy. Trzy mpzp były w trakcie sporządzania.

Do Urzędu skierowano trzy wnioski o sporządzenie mpzp, dwa wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w mpzp i dwa – o zmianę przeznaczenia terenów w studium³⁸, z tego:

- pięć w 2017 r. (cztery przez osoby fizyczne i jeden przez Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie);
- po jednym w 2018 r. i 2020 r. (przez osoby fizyczne).

Dwa z trzech wniosków o opracowanie mpzp (dotyczyło minimalizacji zabudowy inwentarskiej) zostały pozytywnie rozpatrzone – przystąpiono do ich sporządzenia. Wniosek Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie dotyczący sporządzenia mpzp z ujęciem istniejącego pasa drogowego, Gmina uznała za niezasadny (brak interesu do utworzenia mpzp przez Gminę). W sprawie pozostałych wniosków o zmianę studiów i mpzp, Gmina odmówiła ich zmiany, m.in. z uwagi na położenie nieruchomości w przebiegu sieci elektroenergetycznych, ograniczających zagospodarowanie na cele mieszkaniowe lub z powodu niezgodności celu przeznaczenia nieruchomości z zapisami studium.

W latach 2017-2020 (do 30.04.) Wójt Gminy wydał 431 decyzji o warunkach zabudowy dotyczących obszarów nieobjętych mpzp³⁹, w tym:

- 303 decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej (70,3%);
- 54 dla inwestycji dotyczących, m.in. budowy stacji benzynowej, myjni, sklepu, hali magazynowej, przedszkola, świetlicy, boiska, szkoły, instalacji fotowoltaicznej (12,5%);
- 55 dla inwestycji o przeznaczeniu turystycznym dotyczących, m.in. budowy budynków rekreacji indywidualnej, na terenach przyległych do jeziora Miedwie (12,8%);
- 19 dla innych inwestycji dotyczących, m.in. budowy garażu, wiaty (4,4%).

(akta kontroli str. 61-91, 399, 404)

2.3. W kontrolowanym okresie Gmina nie określiła zasad w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴⁰.

(akta kontroli str. 10)

Rada Gminy w 2018 r., na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy ogn, podjęła cztery uchwały (w 2018 r.) w sprawie zgody na zawarcie kolejnych umów dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na okres 10 lat oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.

(akta kontroli str. 92-102)

³⁷ Dalej: mpzp.

³⁸ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

³⁹ W 2017 r. – 108, w 2018 r. – 154, w 2019 – 133 i do 30.04.2020 r. – 36.

⁴⁰ Dz. U. z 2020 r. poz. 713; dalej: ustawa osg.

2.4. W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą Gmina uzyskiwała następujące dochody z gospodarki gruntami i pozostałymi nieruchomościami:

- a) w 2017 r. w łącznej kwocie 639,9 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 404,5 tys. zł (71,5% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 19,7 tys. zł (131,3% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 172,9 tys. zł (110,3% planu, w tym 68 tys. zł z tytułu dzierżawy, 20,4 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 82,5 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 2 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości), pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 42,8 tys. zł (102,4% planu);
- b) w 2018 r. w łącznej kwocie 324,3 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 88 tys. zł (30,4% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 13 tys. zł (72,6% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 176,4 tys. zł (75,4% planu, w tym 58 tys. zł z tytułu dzierżawy, 27,2 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 89 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 2,2 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 46,9 tys. zł (129,2% planu);
- c) w 2019 r. w łącznej kwocie 386,4 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 157,3 tys. zł (157,3% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 11 tys. zł (84,6% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 193,4 tys. zł (103,5% planu, w tym 67,2 tys. zł z tytułu dzierżawy, 30,4 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 94,4 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 1,4 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 24,7 tys. zł (dochody nieplanowane);
- d) w 2020 r. (do 30.04) w łącznej kwocie 84,4 tys. zł (24,9% planu rocznego), z tego: ze sprzedaży nieruchomości 19,1 tys. zł (19,1% planu rocznego); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 5,2 tys. zł (34,7% planu rocznego); z tytułu najmu i dzierżawy 49,7 tys. zł (22,2% planu rocznego, w tym 24,9 tys. zł z tytułu dzierżawy, 10,7 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 12,9 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 1,2 z najmu pozostałych nieruchomości) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 10,4 tys. zł (dochody nieplanowane).

(akta kontroli str. 486)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: (...) *ujęte w budżecie jest i planach finansowych jednostek budżetowych dochody i przychody stanowią prognozy ich wielkości. Założenia przyjęte na etapie opracowywania planu finansowego na kolejny rok budżetowy w zakresie m.in. gospodarki nieruchomościami, w trakcie roku, z różnych przyczyn, są korygowane. Wobec powyższego występują różnice między dochodami planowanymi a faktycznie wykonanymi z tytułu sprzedaży, najmu i dzierżaw.*

(akta kontroli str. 942)

W 2016 r. dochody Gminy z gospodarowania gruntami i pozostałymi nieruchomościami wyniosły 371,7 tys. zł. W stosunku do dochodów z 2016 r. dochody z tego tytułu w:

- 2017 r. były wyższe o 268,2 tys. zł, na co główny wpływ miały wyższe o 192,2 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- 2018 r. niższe o 47,4 tys. zł, na co główny wpływ miały niższe o 124,3 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- 2019 r. wyższe o 14,7 tys. zł, na co główny wpływ miały wyższe o 77,4 tys. zł dochody z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości.

(akta kontroli str. 486)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: (...) *dochody z tytułu: sprzedaży nieruchomości spadły głównie w następstwie braku zainteresowania nieruchomościami gminnymi przeznaczonymi do sprzedaży (przetargi bez rezultatu). Dochody z tego tytułu w poszczególnych latach są uzależnione od ilości i rodzaju nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży, popytu na nie i ostatecznie możliwości sfinalizowania transakcji; opłat z tytułu wieczystego użytkowania, które w kolejnych latach spadły w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (...); czynszów dzierżawnych wzrosły w związku z zawarciem nowych umów dzierżaw oraz waloryzacją czynszów; czynszów za najem lokali mieszkalnych wzrosły w wyniku waloryzacji stawek czynszu oraz weryfikacji oświadczeń najemców o dochodach umożliwiających przyznanie obniżek czynszu; czynszów za najem lokali użytkowych wzrosły między innymi w wyniku zawarcia w 2016 r. umów najmu z Fundacją S. (od 11.2016 r.) i Centrum Kultury i Rekreacji w Kobylance (od 06.2016 r.); opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności spadły w następstwie zmniejszania się liczby przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (...).*

(akta kontroli str. 941-942)

2.5. Rada Gminy określiła szczegółowe zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz jej jednostkom organizacyjnym⁴¹.

W latach 2017-2020 (30.04.) Wójt Gminy nie udzielał ulg w spłacie należności z tytułu zbycia bądź udostępnienia nieruchomości.

(akta kontroli str. 11-14, 43,395-398, 553)

2.6. W odniesieniu do objętych analizą 20, z 22 sporządzonych w okresie objętym kontrolą, wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia⁴² i obejmujących łącznie 90 nieruchomości⁴³ nie były przeprowadzane udokumentowane analizy uzasadniające ich zbycie lub udostępnienie. W dokumentach wewnętrznych nie określono obowiązku sporządzania takich analiz. Cele zbycia lub udostępnienia nieruchomości określano w uzasadnieniach do uchwał Rady Gminy, a w przypadku nieruchomości udostępnianych – także w umowach dzierżawy, najmu i użyczenia.

(akta kontroli str. 424-431, 909-910)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Przeznaczając nieruchomości do rozdysponowania każdorazowo przeprowadzano ustne analizy opłacalności ich zbycia. (...) W pojedynczych przypadkach dokonano sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego i trybie bezprzetargowym, najczęściej na wniosek po uprzedniej analizie zasadności zbycia i ich opłacalności. W zakresie dzierżaw, najmu i użyczenia najczęściej kontynuowano wcześniej zawarte umowy z wyjątkiem zaistnienia sytuacji, gdy jedną nieruchomością było zainteresowanych więcej osób – wówczas organizowano przetarg.*

(akta kontroli str. 939)

Zbycie oraz udostępnienie ww. nieruchomości zwiększało wymiar podatku od nieruchomości w 2017 r. o 0,3 tys. zł, w 2018 r. o 24,8 tys. zł, w 2019 r. o 46,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 856-863, 943)

⁴¹ Uchwała Nr L/340/10 Rady Gminy Kobylanka z dnia 4 listopada 2010 r. i uchwała Nr V/27/19 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 lutego 2019 r.

⁴² Próba badawcza wykazów, o której mowa w pkt 2.7. wystąpienia pokontrolnego.

⁴³ Z których 14 było przeznaczonych do sprzedaży, 74 – do oddania w dzierżawę, jedna – w najem oraz jedna – w użyczenie.

2.7. W latach 2017-2020 (30.04.) Wójt Gminy zarządził sporządzenie i opublikowanie 22 wykazów dotyczących 92 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie, z tego:

- dziewięć wykazów dotyczących sprzedaży 14 nieruchomości (w 2017 r. – dwa wykazy, w 2018 r. – pięć i w 2019 r. dwa);
- 11 wykazów dotyczących oddania w dzierżawę 74 nieruchomości (w 2017 r. – jeden, w 2018 r. – pięć, w 2019 r. – trzy i do 30.04.2020 r. – dwa);
- jeden wykaz dotyczący oddania w użyczenie jednej nieruchomości (w 2019 r.);
- jeden wykaz dotyczący oddania w najem lokalu usługowego w budynku Urzędu (w 2018 r.).

W latach 2017-2020 (do 30.04.) Gmina nie przeznaczała nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste.

W 2018 r. Wójt Gminy dwie działki z GZN przekazał w użyczenie bez podania do publicznej wiadomości, w formie wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie, informacji o przeznaczeniu ich do takiego udostępnienia⁴⁴.

(akta kontroli str. 103-157, 528-547, 556-557)

Badanie kontrolne 20 wykazów nieruchomości⁴⁵ wykazało, że wszystkie zostały podane do publicznej wiadomości⁴⁶. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy ogn, każdy z wykazów został:

- wywieszony w siedzibie Urzędu przez okres co najmniej 21 dni (adnotację o dacie wywieszenia dokonano adnotacji na wykazie i zaewidencjonowany w rejestrze ogłoszeń Punktu Obsługi Interesanta);
- zamieszczony na stronach internetowych Urzędu (wydruk ze strony BIP o zamieszczeniu wykazu dołączono do akt sprawy dotyczącej danej nieruchomości);
- opublikowany w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (wycinek z opublikowania wykazu dołączono do akt sprawy dotyczącej danej nieruchomości).

(akta kontroli str. 158-160)

2.8. W 16 (z 20 objętych badaniem kontrolnym) wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem i użyczenie wskazano wszystkie dane, określone w art. 35 ust. 2 ustawy ogn. W pozostałych czterech:

- w jednym wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem nie określono wysokości opłat z tytułu najmu⁴⁷ – określono, że czynsz będzie ustalony w drodze negocjacji;
- w trzech wykazach (dotyczących dzierżawy) nie określono wysokości opłat z tytułu dzierżawy – określono, że czynsz będzie uiszczany, jako świadczenie niepieniężne polegające na utrzymaniu terenu w należyтым porządku⁴⁸.

(akta kontroli str. 104-155, 161-164, 424-431)

2.9. Ceny 13 z 14 nieruchomości ujętych w dziewięciu objętych badaniem wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zostały ustalone w oparciu o aktualną wartość nieruchomości wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego w związku ze sprzedażą nieruchomości. W jednym przypadku, tj. dla sprzedaży działki nr 822/7 z obrębu Niedźwiedź cena nieruchomości w 2017 r. została ustalona na podstawie operatu szacunkowego wykonanego w marcu 2017 r. dla innego

⁴⁴ Działki nr: 153/1 i 155/1 (obręb Reptowo) o łącznej powierzchni 0,3984 ha oddane w użyczenie na podstawie umowy z 3.07.2018 r.

⁴⁵ Z tego: dziewięciu dotyczących sprzedaży nieruchomości, dziewięciu – dzierżawy, jednego – najmu oraz jednego – użyczenia.

⁴⁶ Z tego: trzy z 2017 r., 10 z 2018 r., pięć z 2019 r. i dwa z 2020 r. (do 30.04.).

⁴⁷ W zarządzeniu nr 58/2019 z 5.06.2019 r.

⁴⁸ W zarządzeniach nr: 10/2017 z 9.02.2017 r., 96/2019 z 6.11.2019 r. w zał. nr 2 oraz 16//2020 z 28.02.2020 r.

podmiotu, tj. dla Skarbu Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kliniska, w celu zamiany nieruchomości⁴⁹. Operat ten Urząd wykorzystał do ustalenia wartości sprzedaży nieruchomości przeznaczonej na budowę kościoła z funkcją uzupełniającą – budynkiem sali parafialnej. Zgodnie z mpzp ustalonym w 2014 r. teren, na którym znajdowała się przedmiotowa działka przeznaczony był na cele sakralne.

Wyceny pozostałych 13 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży były sporządzane przez dwóch rzeczoznawców i w zależności od rodzaju i przeznaczenia nieruchomości w mpzp lub studium kształtowały się na zbliżonym poziomie.

(akta kontroli str. 108-109, 424-431, 447-448, 558-559, 646-649)

2.10. Roczne stawki czynszu dzierżawnego ustalone w 2001 r. przez Zarząd Gminy (obowiązywały od 31.12.2001 r. do 9.02.2020 r.) wynosiły od 2 zł do 3,50 zł za 1 m² – na działalność gospodarczą oraz od 0,01 zł do 3 zł za 1 m² – na inne cele (w zależności od powierzchni gruntu)⁵⁰. Stawki czynszu za najem lokali użytkowych ustalone w 2009 r. przez Wójta Gminy (obowiązujące od 14.01.2009 r. do 9.02.2020 r.) wynosiły miesięcznie od 2 zł/m² – na cele kulturalne, 8 zł/m² – na działalność handlową, rzemieślniczą, usługową i handlową, do 10 zł/m² – za dzierżawę hangarów⁵¹. Od 12.03.2012 r. wprowadzono zmianę w zakresie ustalenia stawki czynszu najmu, poprzez uprawnienie Wójta do ustalenia wysokości czynszu najmu w lokalach użytkowych w drodze negocjacji, w szczególnie uzasadnionych przypadkach⁵².

Od 10.02.2020 r., zarządzeniem nr 11/2020, Wójt Gminy zmienił wysokość stawek czynszu dzierżawnego (netto), ustalając m.in.:

- za grunty przeznaczone na cele usługowe, handlowe, gastronomiczne w Morzyczynie i Zielniewie (w zależności od wielkości powierzchni i okresu dzierżawy) miesięczne stawki od 5 zł do 45 zł za m² (od maja do września) i 1 zł/m² – w pozostałych miesiącach, bez względu na wielkość powierzchni; w pozostałych miejscowościach – 3 zł/m²;
- za grunty przeznaczone na stanowiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne – 30 zł za 1 m² dziennie, cele promocyjne (bez sprzedaży) – 15 zł za 1m² dziennie, na cele imprez ogólnodostępnych, w szczególności festynów oraz kiermaszy w trakcie których prowadzona jest sprzedaż – 50 zł za 1 m² dziennie;
- za grunty przeznaczone na cele rekreacyjne 3 zł/m² rocznie, na cele rekreacyjno-warzywne – 0,30 zł/m² rocznie;
- za grunty przeznaczone na cele rolnicze – 0,02 zł/m² rocznie.

(akta kontroli str. 405-409)

W pięciu wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę/najem (z 10 objętych badaniem), stawki czynszu były ustalone prawidłowo, zgodne z wysokością stawek określonych w zarządzeniach, jednakowe dla tej samej kategorii nieruchomości oraz wszystkich dzierżawców.

W trzech wykazach nie określono wysokości opłat z tytułu dzierżawy, a w jednym wykazie nie określono wysokości opłat z tytułu najmu, co opisano powyżej w pkt 2.8. niniejszego wystąpienia.

⁴⁹ Umowa z 15.02.2018 r. na sprzedaż działki nr 822/7 w obrębie Niedźwiedz na budowę kościoła z funkcją uzupełniającą budynkiem sali parafialnej.

⁵⁰ Uchwała nr 31/01 Zarządu Gminy Kobylanka z dnia 31 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawy na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kobylanka.

⁵¹ Uchwała nr 3/09 Zarządu Gminy Kobylanka z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie pobierania i wysokości stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.

⁵² Zarządzeniu nr 22/2012 Wójta Gminy Kobylanka z dnia 12.03.2012 r. w sprawie zamiany zarządzenia nr 3/09 z 14.01.2009 r. w sprawie pobierania i wysokości stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.

W dwóch wykazach określono nieprawidłową stawkę rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie 0,10 zł/m² za dzierżawę gruntów rolnych i łąk o powierzchni 0,5115 ha⁵³ oraz 0,01 zł/m² za dzierżawę gruntów rolnych i łąk o powierzchni 0,8729 ha⁵⁴, zamiast stawki 0,05 zł/m² (ustalonej za dzierżawę działek użytkowanych rolniczo od 0,51 ha do 1,00 ha). W wykazach tych obejmujących od czterech do dziewięciu działek ujęto zapis, że w przypadku wydzierżawiania gruntów o łącznej powierzchni powyżej 1 ha stawka czynszu będzie wynosiła 0,01 zł/m².

(akta kontroli str. 104-155, 405-416, 440-446)

2.11. W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. zawarte zostały 53 umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- 11 umów sprzedaży⁵⁵ łącznie 16 nieruchomości, z tego pięć umów w trybie bezprzetargowym, cztery w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, jedna w drodze przetargu ustnego ograniczonego oraz jedna w wyniku zamiany;
- 39 umów dzierżawy⁵⁶ łącznie 67 nieruchomości, z tego 37 umów w trybie bezprzetargowym i dwie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- jedną umowę najmu⁵⁷ jednej nieruchomości zawartą w trybie bezprzetargowym;
- dwie umowy użyczenia⁵⁸ trzech nieruchomości.

(akta kontroli str. 156-157, 432-436, 440-448, 522-523)

Ceny sprzedaży nieruchomości z zasobu zawierały się w przedziale: od 20,2 tys. zł do 188,5 tys. zł w 2017 r.; od 19,68 zł⁵⁹ do 71,7 tys. zł w 2018 r.; od 24,60 zł⁶⁰ do 73,7 tys. zł w 2019 r.; 12,6 tys. zł w 2020 r. (do 30.04.).

(akta kontroli str. 522-523)

2.12. W okresie objętym kontrolą:

- a) zawarcie wszystkich 39 umów dzierżawy, jednej z dwóch umów użyczenia oraz jednej umowy najmu było poprzedzone podaniem do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w dzierżawę, najem i użyczenie (m.in. w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie);
- b) zawarcie jednej z dwóch umów użyczenia (3.07.2018 r.) przez Wójta Gminy, odbyło się bez podania do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu dwóch działek z GZN do oddania w użyczenie⁶¹. Nieruchomości te użyczono w celu budowy i utrzymania projektu pn. *Przedszkola Publicznego Fundacji S. na ternie Gminy Kobylanka*.

(akta kontroli str. 158-160, 424-436, 440-446, 528-547)

2.13. Badanie kontrolne 20 postępowań, w tym:

- dziesięciu dotyczących sprzedaży nieruchomości, z tego sześciu w miejscowościach o charakterze turystycznym (trzy z Kobylanki, dwie z Morzyczyna, jedna z Rekowa), cztery z pozostałych miejscowości (Reptowo, Niedźwiedź, Kunowo, Bielkowo);
- siedmiu oddania nieruchomości w dzierżawę, z tego trzech w miejscowościach o charakterze turystycznym (dwie z Zieleniewa, jedna z Morzyczyna), cztery z Reptowa;

⁵³ W zarządzeniu nr 68/2018 z 2.07.2018 r. (w zał. nr 2 dotyczącego działki nr 26/1 obręb Reptowo).

⁵⁴ W zarządzeniu nr 51/2018 z 8.05.2018 r. (działka nr 45/2 obręb Reptowo).

⁵⁵ Trzy w 2017 r., cztery w 2018 r., trzy w 2019 r., jedna w 2020 r.

⁵⁶ Trzy w 2017 r., 18 w 2018 r., sześć w 2019 r., 12 w 2020 r.

⁵⁷ W 2019 r.

⁵⁸ Jedna w 2018 r., jedna w 2019 r.

⁵⁹ Sprzedaż z bonifikatą 99,99%.

⁶⁰ Sprzedaż z bonifikatą 99,99%.

⁶¹ Działki nr: 153/1 i 155/1 (obręb Reptowo) o łącznej powierzchni 0,3984 ha.

- jednego oddania nieruchomości w najem w miejscowości o charakterze turystycznym (Kobylanka);
- dwóch oddania nieruchomości w użyczenie, z tego jednego w miejscowości o charakterze turystycznym (Morzyczyn) i jednego z Reptowa;

wykazało m.in. że:

- a) wszystkie zbadane postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości (10⁶²), oddania w dzierżawę (siedem⁶³), w najem (jedno⁶⁴) oraz jedno⁶⁵ z postępowań w sprawie oddania nieruchomości w użyczenie (z dwóch objętych badaniem) zostały przeprowadzone i udokumentowane zgodnie z przepisami ustawy ogn, ustawy osg, oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁶⁶;
- b) w trybie postępowań bezprzetargowych (pięciu) ⁶⁷ sprzedano dwie nieruchomości przeznaczone w studium na cele usługowo-mieszkaniowe⁶⁸ (łącznie za 42 tys. zł) oraz cztery – na cele sakralne⁶⁹ (łącznie za 0,3 tys. zł⁷⁰);
- c) w trybie ustnego przetargu ograniczonego sprzedano nieruchomość przeznaczoną w studium na cele zabudowy rekreacyjnej indywidualnej⁷¹;
- d) w trybie ustnych przetargów nieograniczonych (cztery) sprzedano cztery nieruchomości przeznaczone w studium na cele usługowo-mieszkaniowe⁷² oraz jedną – pod zabudowę mieszkaniową⁷³;
- e) po przeprowadzeniu dwóch ustnych przetargów nieograniczonych zawarto dwie trzyletnie umowy na dzierżawę gruntów rolnych, a w trybie postępowań bezprzetargowych (pięciu) zawarto:
 - dwie umowy dzierżawy gruntów rolnych (na okres 10 lat – za zgodą Rady Gminy);
 - trzy umowy dzierżawy (na okres trzech lat), w tym: dwie – dotyczące części działki o przeznaczeniu turystyczno-wypoczynkowym na prowadzenie kawiarenki i żeglarsstwa deskowego (m.in. szkoleń, regat) oraz jedną dotyczącą działki zagospodarowanej na prowadzenie punktu gastronomicznego;
- f) w trybie dwóch postępowań bezprzetargowych zawarto:
 - umowę na najem lokalu użytkowego w siedzibie Urzędu (na okres trzech lat);
 - umowę użyczenia (na okres trzech lat) działki o przeznaczeniu turystyczno-wypoczynkowym na prowadzenie szkoleń żeglarskich dzieci i młodzieży;
- g) umowę użyczenia dwóch działek z obrębu Reptowo⁷⁴ w celu budowy i utrzymania projektu pn. *Przedszkola Publicznego Fundacji S. na terenie Gminy Kobylanka* zawarto bez wcześniejszego upublicznienia informacji w tym zakresie, co opisano w pkt. 2.12. wystąpienia.

(akta kontroli str. 424-431, 434-436, 449-468, 524, 528, 558-802)

W trzech przypadkach (z 10 objętych badaniem postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości) cena wywoławcza nieruchomości odpowiadała wartości

⁶² Z tego: jedno – w trybie przetargu ustnego ograniczonego, cztery – w trybie ustnego przetargu nieograniczonego i pięciu – w trybie bezprzetargowym.

⁶³ Z tego: dwa w trybie przetargu ustnego nieograniczonego oraz pięć w trybie bezprzetargowym.

⁶⁴ W trybie bezprzetargowym.

⁶⁵ W trybie bezprzetargowym.

⁶⁶ Dz. U. z 2014 r. poz. 1490.

⁶⁷

⁶⁸ Działki nr 156/6 i 157/7 (obręb Reptowo).

⁶⁹ Działki nr: 96 (obręb Rekowo), 822/7 (obręb Niedźwiedź), 162 (obręb Kunowo), 296/2 (obręb Bielkowo).

⁷⁰ W postępowaniach tych ustalone bonifikaty wynosiły 99,99% od ceny nieruchomości.

⁷¹ Działka nr 1355/1 (obręb Morzyczyn).

⁷² Działki nr 174/7, 175/2, 174/6 i 174/2 (obręb Kobylanka).

⁷³ Działka nr 1487/32 (obręb Morzyczyn).

⁷⁴ Działki nr 153/1 i 155/1 o łącznej powierzchni 0,3984 ha.

nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, a w siedmiu była wyższa od 0,5% do 29,8%⁷⁵. W jednym przypadku (z dwóch) cena wywoławcza nieruchomości w drugim przetargu została obniżona o 10%, tj. w granicach określonych w art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy ogn.

Ceny sprzedaży osiągnięte we wszystkich pięciu przetargach były o 1% wyższe od ceny wywoławczej.

W jednym przypadku zapłata ceny sprzedaży nieruchomości została rozłożona na raty: w umowie sprzedaży działek nr 156/5 i 157/7 (obręb Reptowo) z 19.10.2018 r., zbytej w trybie bezprzetargowym, Wójt Gminy rozłożył na raty płatność za sprzedaż nieruchomości na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy ogn. Spłatę należności z tytułu rat zabezpieczono ustanowieniem hipoteki.

W przypadku czterech sprzedaży bezprzetargowych (z pięciu objętych badaniem) Wójt Gminy, za zgodą Rady Gminy, udzielił bonifikaty wynoszącej 99,99% od ceny nieruchomości. Działki o powierzchni od 0,0935 ha (pod budowę ołtarza polowego) do 0,4834 ha (pod budowę kościoła) sprzedano za kwotę od 19,68 zł do 246 zł, przy wartości nieruchomości określonej w operacie od 15,9 tys. zł do 154,1 tys. zł.

W przypadku sprzedaży w 2018 r. na cele sakralne największej z powyższych czterech działek, tj. nr 822/7 z obrębu Niedźwiedź – w dniu 14.11.2017 r. ww. działka była przedmiotem zamiany z Nadleśnictwem Kliniska (wartość 154,1 tys. zł), a następnie 15.02.2018 r. sprzedana na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej za kwotę 246 zł.

(akta kontroli str. 400-402, 424-431, 447-468, 611-824)

Mirosław Przysiwiek zeznał m.in.: *sprawa budowy kościoła zainspirowana jest przez lokalnego biznesmena, (którego nazwiska nie pamiętam) i lokalną społeczność. (...) Przed 2014 r. były zmiany mpzp. Decyzje zapadły, że tam będzie kościół tylko nie na takim rozległym terenie. Nadleśnictwo zgodziło się na mniejszą nieruchomość, stąd zamiana. Zrezygnowano z oczekiwaniem na sprzedaż nieruchomości kościołowi przez Lasy, gdyż z przekonaniem i doświadczeniem twierdzę, że byłoby to bardzo długo, stąd inicjatywa Gminy.*

(akta kontroli str. 919)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: (...) *zamiana miała na celu akceptację inicjatywy społecznej w kwestii budowy kościoła w Niedźwiedziu oraz uregulowanie spraw własnościowych terenu istniejącego cmentarza komunalnego (...).*

(akta kontroli str. 941. 944)

Ustalone w pięciu umowach dzierżawy (z siedmiu objętych badaniem kontrolnym) stawki czynszu dzierżawnego były zgodne ze stawkami obowiązującymi w Gminie. W jednej umowie dzierżawy oraz w jednej umowie najmu ustalono nieprawidłową wysokość stawki czynszu, z tego:

- w umowie z 14.04.2020 r. na dzierżawę części działki nr 232/104 (Zieleniewo) o powierzchni 0,006 ha, zawartej na okres trzech lat, przyjęto miesięczną stawkę czynszu 13,33 zł/m² za okres od maja do września (tj. 800 zł miesięcznie netto, 4 tys. zł za okres pięciu miesięcy) oraz 1 zł/m² (tj. 60 zł miesięcznie netto, 420 zł za okres siedmiu miesięcy), co dawało roczny czynsz dzierżawny w kwocie 4 420 zł – przy zastosowaniu stawki 20 zł/m² (w miesiącach maj-wrzesień) wynikającej z § 1 ust. 1 lit. b ww. zarządzenia roczny czynsz dzierżawny wyniósłby 6 420 zł netto;
- w umowie z 27.06.2019 r. na najem lokalu użytkowego o powierzchni 18,55 m² w budynku Urzędu, zawartej na okres dwóch lat, przyjęto miesięczną stawkę czynszu 100 zł netto – przy zastosowaniu stawki 8 zł/m² wynikającej z § 1 ust. 1 ppkt a zarządzenia nr 3/09 Wójta Gminy z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie

⁷⁵ Z tego: od 0,5% do 1% – w trzech przypadkach oraz od 17,6% do 29,8% – w czterech przypadkach.

pobierania i wysokości czynszu najmu za lokale użytkowe miesięczny czynsz wyniósłby 148,40 zł netto.

W jednej umowie z 31.03.2020 r. na dzierżawę części działki nr 232/104 (Zieleniewo) o powierzchni 0,82 ha, zawartej na okres trzech lat z Klubem W. przyjęto roczną stawkę czynszu w kwocie 1,3 zł/m² – tj. łącznie 10 660 zł netto rocznie.

(akta kontroli str. 405-409, 440-446, 562-565, 574-576, 589-594, 597-610)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Klub W. (...) jest stowarzyszeniem, które nie prowadzi działalności usługowej, handlowej ani gastronomicznej. Zgodnie ze statutem Klubu celem jego działania jest rozwój różnych dyscyplin sportu, organizacja imprez rekreacyjnych, dbanie o rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej, czynny udział w życiu kulturalnym, gospodarczym i społecznym oraz podnoszenie poziomu kulturalnego i sportowego członków. Klub nie osiąga zysków z prowadzonej działalności, więc zastosowanie stawki regularnej spowodowałoby niemożność wywiązania się z bardzo wysokiej w tym przypadku opłaty czynszu. (...) zgodnie z brzmieniem § 7 zarządzenia nr 11/2020. Wójt Gminy ustalił dla dzierżawcy indywidualną stawkę czynszu dzierżawnego, aby umożliwić Klubowi prowadzenie działalności statutowej na propagowanie sportów wodnych.*

(akta kontroli str. 910-911)

W Urzędzie nie określono zasad dotyczących przekazywania nieruchomości w użyczenie.

(akta kontroli str. 10)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Dotychczas nie określono zasad użyczania nieruchomości ponieważ każda okoliczność rozpatrywana jest indywidualnie. (...).*

(akta kontroli str. 939)

W 2018 r. Wójt Gminy zawarł dwie umowy użyczenia: 3.07.2018 r. (działki nr 153/1 i 155/1 w obrębie Reptowo o łącznej powierzchni 0,3984 ha) z Fundacją S. oraz 16.05.2018 r. (działka nr 215 w obrębie Morzyczyn o powierzchni 0,1655 ha) z MDK w S. bez udokumentowania przeprowadzenia analiz w zakresie zasadności bezpłatnego użyczenia działek z GZN.

(akta kontroli str. 434-436, 526-527)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Z uwagi na fakt, że nieruchomość zabudowana jest starymi obiektami przystosowanymi do prowadzenia szkoleń żeglarskich zdecydowano oddać ją na ten cel w użyczenie dla MDK w S. Biorący w użyczenie zobowiązany został do utrzymania przedmiotu użyczenia w należyłym porządku oraz wykonywania na własny koszt wszelkich napraw. Gmina nie ponosi kosztów utrzymania ww. nieruchomości. (...) Nie posiadam również wiedzy odnośnie wyników analiz w zakresie opłacalności oddania w użyczenie nieruchomości (nr 153/1 i 155/1 w obrębie Reptowo). Działania w tym zakresie podjęte były przez poprzedniego Wójta, a w dokumentach Urzędu nie ma na ten temat informacji.*

(akta kontroli str. 909-911, 939)

Mirosław Przysiwiek zeznał: *(...) Może nie zostały przedstawione. Ja mam takie dokumenty, rysunki i ślady w Urzędzie powinny na to być. Tym się zajmował prokurator. Oświadczam, że były analizy, mam przed sobą rysunki, grunty były zaniedbane, porośnięte i wymagające nakładów - kosztów, dlatego nie ma uszczerbku dla Gminy. Nie chcieliśmy tam dopuścić innego zagospodarowania niż oświatowe, o charakterze publicznym. Fundacja S. była gwarantem realizacji zadania przedszkola i żłobka publicznego. Pomysł przedszkola jest stary. Społeczność Reptowa zadowolona jest z działalności Fundacji. MDK to historia (...). To jest element kulturowy. Ta umowa miała być ostatnia. Dbali o hangary, teren*

i ogrodzenie. W wieloletniej prognozie finansowej Gminy – dla MDK planowo projekt budowy ośrodka na terenie nieruchomości, wypowiedzianemu miastu Stargard, w celu szkolenia żeglarsstwa śródlądowego.

(akta kontroli str. 919)

2.14. W okresie objętym kontrolą osoby i podmioty na rzecz, których zbyto nieruchomości oraz którym oddano nieruchomości w dzierżawę lub najem nie występowały, po zawarciu umowy, o zmianę mpzp lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Na dwa podmioty, którym użyczono nieruchomości, jeden wystąpił o określenie warunków zabudowy działek w zakresie budowy budynku przedszkola i żłobka, tj. na cele określone w umowie użyczenia. Decyzją z 28.08.2018 r. Wójt Gminy określił warunki zabudowy na działkach przekazanych w użyczenie⁷⁶.

(akta kontroli str. 434-436, 528-547, 825-844)

2.15. We wszystkich umowach sprzedaży i udostępniania nieruchomości zawarto postanowienie „w przypadkach nieunormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego”. We wszystkich umowach dzierżawy (siedmiu), umowie najmu i jednej umowie użyczenia (z dwóch objętych badaniem kontrolnym) zawarto postanowienia o możliwości rozwiązania umowy lub odstąpienia do umowy w przypadku niedotrzymania warunków umowy, nie zawarto natomiast postanowień w zakresie ewentualnych kar z tytułu niezgodnego z przeznaczeniem wykorzystania nieruchomości. W umowie użyczenia z 3.07.2018 r. zawartej z Fundacją S. nie zawarto żadnych postanowień zabezpieczających interes prawny i ekonomiczny Gminy w przypadku wykorzystywania użyczonych nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem.

(akta kontroli str. 434-435, 562-563, 825-828, 943)

2.16. Z 10 objętych badaniem kontrolnym postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości, w dziewięciu nabywcy nieruchomości dokonywali zapłaty za jej zakup przed zawarciem aktu notarialnego. W jednym postępowaniu przed zawarciem aktu notarialnego nabywca nieruchomości wniósł 19% ustalonej ceny nieruchomości. Spłata pozostałej części ceny nieruchomości została rozłożona na pięć równych rat (po 6,8 tys. zł), płatnych co roku do dnia 31 lipca, począwszy od 2019 r. Należność z tytułu pierwszej raty (płatnej do 31.07.2019 r.) została zapłacona 12 dni po terminie wraz z należnymi odsetkami.

(akta kontroli str. 398, 417, 447-448, 846-847)

Urząd systematycznie (raz na kwartał) monitorował terminowość wpłat ustalonych w umowach. W jednym przypadku (z siedmiu umów dzierżawy objętych badaniami kontrolnymi) dzierżawca zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego – 1,7 tys. zł na koniec 2017 r. oraz 0,8 tys. zł na koniec 2018 r. Zgodnie z § 3 procedury windykacyjnej należności cywilnoprawnych⁷⁷ skierowano do niego wezwania do zapłaty. Po ich otrzymaniu należności zostały uregulowane.

(akta kontroli str. 398, 417, 846-855)

2.17. W latach 2018-2019 nieruchomości oddane w dzierżawę i najem, w zakresie sposobu ich wykorzystania, były kontrolowane raz w roku. Nie stwierdzono nieprawidłowości. W 2017 r. nie przeprowadzono takich kontroli. W okresie od 3.07.2018 r. do 30.04.2020 r. nie kontrolowano sposobu wykorzystania dwóch działek oddanych w użyczenie (na podstawie umowy z 3.07.2018 r.).

(akta kontroli str. 845)

⁷⁶ Znak: PP.6730.93.2018.MW.

⁷⁷ Określonej zarządzeniem nr 30/2009 Wójta Gminy Kobylanka z 23 marca 2009 r. w sprawie wprowadzenia procedury windykacji należności cywilnoprawnych w Urzędzie Gminy Kobylanka.

Wójt Gminy wyjaśniła m.in. (...) *Dotychczas nie kontrolowano sposobu wykorzystania nieruchomości (...) objętych umową użyczenia zawartą na okres od 3.07.2018 r. do 2.07.2021 r. z uwagi na fakt, że proces projektowania do momentu rozpoczęcia budowy jest długotrwały. W związku z pandemią Covid-19 nie przeprowadzono innych działań w 2020 r. w tym zakresie.*

(akta kontroli str. 555, 943)

W latach 2017-2020 nie wpłynęły do Urzędu skargi na działania Wójta lub pracowników Urzędu w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości.

(akta kontroli str.553)

W trakcie oględzin przeprowadzonych 24.06.2020 r.⁷⁸ wszystkie objęte badaniem nieruchomości oddane w dzierżawę (siedem), najem (jedna) i jedna (z dwóch) użyczenie były wykorzystywane zgodnie z celem określonym w umowie. W przypadku umowy użyczenia dwóch działek w celu budowy przedszkola i żłobka z 3.07.2018 r. stwierdzono, że na użyczonym terenie nie rozpoczęto prac budowlanych.

(akta kontroli str. 921-938)

2.18. W latach 2017-2020 (do 30.04.) w Urzędzie nie były przeprowadzane zewnętrzne kontrole i audyty wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

(akta kontroli str. 42)

2.19. W Referacie Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu wydzielono m.in. dwa stanowiska ds. gospodarki nieruchomościami oraz jedno stanowisko ds. planowania przestrzennego i warunków zabudowy, nad którymi nadzór sprawował zastępca Wójta. Do zakresu zadań osób na stanowiskach ds. gospodarki nieruchomościami należało m.in. prowadzenie ewidencji mienia komunalnego, organizacja i prowadzenie postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użyczenie, przygotowanie umów w tym zakresie oraz kontrolowanie sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości.

Prowadzenie egzekucji należności budżetowych (w tym ze sprzedaży lub udostępnienia nieruchomości) należało do zadań Referatu Finansowego, w ramach którego wydzielono dwa stanowiska pracy ds. księgowości podatkowej i windykacji.

(akta kontroli str. 21-23, 26, 28, 30-32, 481)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W okresie objętym kontrolą Gmina nie posiadała planu wykorzystania GZN, co stanowiło naruszenie wymogu określonego w art. 25 ust. 2 ustawy ogn, który stanowi, że gospodarowanie zasobem polega w szczególności m.in. na sporządzaniu planów wykorzystania zasobów. W art. 25 ust. 2a ustawy ogn określono m.in., że plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

(akta kontroli str. 472)

Mirosław Przysiwiek zeznał m.in.: *jeśli taki plan powinien być, to miałem opór przed sprzedażą działek, hamowałem sprzedaż. (...) Nie otrzymałem sygnału od służb merytorycznych, że prawo wymaga takiego planu. Być może urzędniczka nie zaproponowała realizacji takiego obowiązku.*

(akta kontroli str. 920)

⁷⁸ Przez kontrolera NIK, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy o NIK.

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Plan wykorzystania GZN nie był opracowany w formie odrębnego dokumentu. Elementy tego planu występowały w sporządzanych corocznie materiałach przygotowywanych do opracowania projektu budżetu. Gospodarka GZN prowadzona jest na bieżąco. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu był określany na podstawie poprzedniego roku i modyfikowany w czasie w zależności od bieżącego zapotrzebowania. Nabywanie nieruchomości w tym okresie było uzależnione od potrzeb gminy. Nieruchomości przeznaczone do udostępnienia były na bieżąco uzgadniane z Wójtem lub jego zastępcą (...).*

(akta kontroli str. 472)

Plany wykorzystania GZN są niezbędnym elementem do prowadzenia prawidłowej i racjonalnej gospodarki nieruchomościami. W planach tych Gmina określa, jaka część nieruchomości i w jakim okresie zostanie przeznaczona do sprzedaży lub do udostępnienia. W okresie objętym kontrolą (lata 2017-2020) powinny obowiązywać dwa plany wykorzystania GZN.

2. Oddanie w użyczenie na podstawie umowy z 3.07.2018 r. dwóch działek nr 153/1 i 155/1 (obręb Reptowo) o łącznej powierzchni 0,3984 ha bez wcześniejszego opublikowania wykazu o przeznaczeniu tych nieruchomości do oddania w użyczenie oraz bez zamieszczenia w prasie ogłoszenia w tym zakresie, co stanowiło naruszenie zasad gospodarowania nieruchomościami, określonymi w art. 35 ust. 1 ustawy ogn.

Nieruchomości użyczono na cele budowy i utrzymania projektu pn. *Przedszkola Publicznego Fundacji S. na terenie Gminy Kobylanka*. W § 2 pkt 2 umowy nie określono szczegółowych celów budowy i utrzymania powyższego projektu. W umowie dopuszczono możliwość automatycznego przedłużenia okresu obowiązywania umowy na kolejny okres równy okresowi użyczania na podstawie dotychczasowej umowy (§ 2 ust. 5).

(akta kontroli str. 432-436, 528-547)

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy ogn właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym, co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Wójt Gminy wyjaśniła: *W związku z brakiem wiedzy, dlaczego nie został sporządzony i podany do publicznej wiadomości wykaz do oddania w użyczenie nieruchomości (...) nie jestem w stanie udzielić wyjaśnień. (...) Działania w tym zakresie podjęte były przez poprzedniego wójta, a w dokumentach urzędu gminy nie ma na ten temat informacji.*

(akta kontroli str. 911)

W sprawie powodów zawarcia umowy użyczenia, Mirosław Przysiwek zeznał: *Wielka sprawa dla Gminy Kobylanka. Na początku w szkole inny podmiot – stowarzyszenie lokalne dzierżawił/użyczał pomieszczenia w szkole. Ponieważ podmiot wydzierżawiający popełniał błędy, społeczność lokalna zainteresowała sprawą przedszkola księdza, który przystąpił do stworzenia nowego przedszkola w pomieszczeniach szkoły. Prowadził je przez dwa lata i następnie rozszerza pomysł przedszkola poza budynkiem szkoły. Stąd wizyta księdza, reprezentującego Fundację S., która prosi o rozpoznanie terenu na potrzeby publicznego przedszkola. Nie było innego rozwiązania, niż przedszkole przy szkole. Uzależniłem to od*

przedłożenia mi projektu przedszkola, ze żłobkiem. Mam jej projekt. Stąd podpisanie umowy na użyczenie działek objętych wnioskiem.

(akta kontroli str. 917-918)

W sprawie użyczenia działek bez podania do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu działek do oddania w użyczenie, Mirosław Przysiwiek zeznał m.in.: (...) Kierowanie się tym, że znajdzie się ktoś, kto wybuduje w tamtym miejscu przedszkole i nie uwierzytłni się tak jak ta Fundacja S. poprzez prowadzenie już przedszkola. Ksiądz, który reprezentował Fundację był wiarygodny. Cel publiczny był przesłanką, że mogłem kierować się tą przesłanką w podpisaniu umowy.

(akta kontroli str. 918)

W sprawie nieokreślenia w umowie użyczenia szczegółowych celów budowy i utrzymania projektu pn. Przedszkola Publicznego Fundacji S. na terenie Gminy Kobylanka, Mirosław Przysiwiek zeznał: Kojarzę, że zabudowa ma być jak marketów, moduły z pozwoleniem na budowę. Projekty mogą dostać mailem. Gmina ma dwa przedszkola publiczne, jedno przedszkole jest w kiepskiej sytuacji. Przeprowadzanie planów zagospodarowania w Reptowie gwarantuje, że Gmina będzie zmuszona wejść w przedszkole publiczne. Liczba dzieci nie stanowi przeszkody. To użyczenie jest krokiem wyprzedzającym. Inicjatywa księdza, który chciał się w to angażować i dawał gwarancję prawidłowej jego realizacji.

(akta kontroli str. 918)

W sprawie przyjęcia w umowie zapisu o możliwości automatycznego przedłużenia okresu obowiązywania umowy, Mirosław Przysiwiek zeznał: Pojawił się inwestor. Celem jego działalności i ochrony działalności przed niepożądanymi skutkami miało być podpisanie tej umowy. Przedszkole publiczne w tamtym miejscu było tak fundamentalne dla interesów Gminy, zwłaszcza w tamtym miejscu, z racji na budowę centrum przesiadkowego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, że ochrona sprawdzonego inwestora uważałam za swój obowiązek.

(akta kontroli str. 918)

W sprawie działań podjętych w celu zmiany umowy w zakresie obowiązywania § 2 ust. 5, Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: (...) Opinia radcy wskazywała, że nie ma możliwości prawnej, by rozwiązać umowę użyczenia. Podjęto więc rozmowy z Prezesem Fundacji S. by doprowadzić do zmian w drodze porozumienia stron. Gmina zaproponowała rozwiązanie umowy użyczenia, a następnie zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, na której mogłaby powstać niepubliczna placówka przedszkolna. Prezes Fundacji wyraził zgodę na tę propozycję, jednak do chwili obecnej nie złożył wniosku o dzierżawę, co umożliwiłoby sfinalizowanie rzeczonoego porozumienia. (...) Gmina zamierza podjąć działania w kierunku rozwiązania umowy za porozumieniem stron. W przypadku niepowodzenia Gmina wystąpi na drogę sądową.

(akta kontroli str. 940, 943)

Według stanu na 24.06.2020 r.⁷⁹ cele określone w umowie użyczenia z 3.07.2018 r. nie zostały zrealizowane. Biorący w użyczenie nie wybudował i nie rozpoczął prac budowlanych budynku przedszkola i żłobka.

(akta kontroli str. 921-938)

3. W czterech, z 20 objętych badaniem kontrolnym, wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem i użyczenie (tj. 20%) nie wskazano części wymaganych danych, określonych w art. 35 ust. 2 ustawy ogn, z tego:

⁷⁹ W trakcie oględzin przeprowadzonych przez kontrolera NIK, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy o NIK.

- w jednym wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem nie określono wysokości opłat z tytułu najmu⁸⁰ – określono, że czynsz będzie ustalony w drodze negocjacji;
- w trzech wykazach (dotyczących dzierżawy) nie określono wysokości opłat z tytułu dzierżawy – określono, że czynsz będzie uiszczany, jako świadczenie niepieniężne polegające na utrzymaniu terenu w należyтым porządku⁸¹.

(akta kontroli str. 104-155, 161-164, 424-431)

Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 3, 8, 11 ustawy o gminach w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

W uchwale nr 31/01 Zarządu Gminy w Kobylance z dnia 31.12.2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy oraz w zarządzeniu nr 11/2020 Wójta Gminy z dnia 10.02.2020 r. w sprawie ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego na terenie Gminy Kobylanka nie określono niepieniężnej formy świadczenia za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy.

(akta kontroli str. 405, 408-409)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *W wykazie nr 58/2019 nie określono wysokości opłat z tytułu najmu z uwagi na prowadzone postępowanie na wybór banku do obsługi Gminy wraz z podległymi jednostkami. Mając na względzie pozyskanie banku do obsługi Gminy dopuszczono możliwość negocjacji czynszu najmu. W zarządzeniach nr: 10/2017, 96/2019 i 16/2020 określono czynsz w postaci świadczenia niepieniężnego polegającego na utrzymaniu terenu w należyтым stanie ponieważ: w przypadku działki nr 221 o pow. 0,737 ha, na której w znacznej części posadowiony jest nieczynny zbiornik p.poż. (około 0,05 ha) nieruchomość wymaga utrzymania jej w należyтым stanie, a w szczególności pielęgnacji zieleni i zarośli, koszenia trawy i oczyszczania dna zbiornika. Utrzymanie w należyтым stanie zbiornika jest konieczne z uwagi na fakt, że pełni on funkcję melioracyjną. Wobec powyższego przyjęto ofertę dzierżawy. W przypadku działki nr 419, która jest zadrzewiona umożliwiono dzierżawcy bezpośrednie wejście na teren i likwidację uciążliwych odrostów akacji przechodzących na nieruchomość wnioskodawcy. Gmina nie ponosi kosztów utrzymania ww. nieruchomości. Dodatkowo dzierżawcy wnoszą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości. Poziom osiągniętego dochodu z tytułu czynszu wynosiłby w obu przypadkach po 40 zł rocznie, biorąc pod uwagę, że w przypadku działki nr 221 przedmiotem dzierżawy nie jest zbiornik p.poż. W świetle powyższego uznano, że koszty utrzymania ww. nieruchomości znacznie przewyższają wysokość potencjalnego dochodu z tytułu czynszu dzierżawy.*

(akta kontroli str. 472-473)

W zarządzeniu nr 22/2012 Wójta Gminy z dnia 12.03.2012 r. w sprawie zamiany zarządzenia nr 3/09 z dnia 14.01.2009 r. w sprawie pobierania i wysokości stawek czynszu najmu za lokale użytkowe oraz w zarządzeniu nr 11/2020 Wójta Gminy z dnia 10.02.2020 r. w sprawie ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego na terenie Gminy – wprowadzono uprawnienie Wójta Gminy do ustalenia wysokości czynszu w drodze negocjacji w przypadkach nieuregulowanych zarządzeniem.

(akta kontroli str. 407-409)

⁸⁰ W zarządzeniu Wójta Gminy nr 58/2019 z 5.06.2019 r.

⁸¹ W zarządzeniach Wójta Gminy: 10/2017 z 9.02.2017 r., 96/2019 z 6.11.2019 r. w zał. nr 2 oraz 16/2020 z 28.02.2020 r.

Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 8 ustawy ogn, który stanowi, że każdy wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie, najem oraz dzierżawę powinien określać wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy.

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *W zarządzeniu nr 22/2012 w sprawie zmiany zarządzenia nr 3/09 w sprawie pobierania stawek najmu za lokale wprowadzono uprawnienie Wójta do ustalania stawek czynszu najmu w lokalach użytkowych w drodze negocjacji w sprawach szczególnie uzasadnionych i niemożliwych do przewidzenia.*

(akta kontroli str. 553)

4. W jednym przypadku (z 14 nieruchomości ujętych w dziewięciu objętych badaniem wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży) wartość nieruchomości została ustalana na podstawie operatu szacunkowego wykonanego dla innego podmiotu, tj. dla Skarbu Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kliniska, w celu zamiany nieruchomości⁸². Operat ten Urząd wykorzystał do ustalenia wartości sprzedaży nieruchomości – działka nr 822/7 z obrębu Niedźwiedz – przeznaczonej na budowę kościoła z funkcją uzupełniającą, tj. z budynkiem sali parafialnej.

(akta kontroli str. 108-109, 447-448, 646-649)

Przepis art. 156 ust. 3 ustawy ogn stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *Operat szacunkowy (...) z 15.03.2017 r. sporządzony w celu zamiany nieruchomości został wykorzystany dla celu sprzedaży tej nieruchomości, która miała miejsce 15.02.2018 r. Biorąc pod uwagę, że stan nieruchomości na dzień sprzedaży się nie zmienił, operat określa wartość rynkową nieruchomości oraz mając na względzie, że dla celów ustalenia podatku od towarów i usług VAT umowę zamiany traktuje się jak umowę sprzedaży uznano, że przedmiotowy operat może być wykorzystany.*

(akta kontroli str. 940)

5. W dwóch wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę (z dziewięciu objętych badaniem) określono nieprawidłową stawkę rocznego czynszu dzierżawnego: tj. 0,10 zł/m² za dzierżawę gruntów rolnych i łąk o powierzchni 0,5115 ha⁸³ oraz 0,01 zł/m² za dzierżawę gruntów rolnych i łąk o powierzchni 0,8729 ha⁸⁴, zamiast stawki 0,05 zł/m². Było one niezgodnie z § 1 pkt 5 uchwały nr 31/01 Zarządu Gminy Kobylanka z dnia 31 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawy na nieruchomości stanowiącej własność Gminy, zgodnie z którym roczna stawka czynszu dzierżawnego działki użytkowanej rolniczo od 0,51 ha do 1,00 ha powinna wynosić 0,05 zł/m². W wykazach tych obejmujących od czterech do dziewięciu działek ujęto zapis, że w przypadku wydzierżawienia gruntów o łącznej powierzchni powyżej 1 ha stawka czynszu będzie wynosiła 0,01 zł/m²,

(akta kontroli str. 123-127, 405, 410, 414, 440, 442)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.: *W zarządzeniu nr 51/2018 omyłkowo wpisano stawkę rocznego czynszu dzierżawy wysokości 0,01 zł, powinno być 0,05 zł. (...) W zarządzeniu nr 68/2018 omyłkowo wpisano stawkę rocznego czynszu dzierżawy w wysokości 0,10 zł, powinno być 0,05 zł. W zarządzeniu przyjęto stawki czynszu*

⁸² Umowa z 15.02.2018 r. na sprzedaż działki nr 822/7 w obrębie Niedźwiedz na budowę kościoła z funkcją uzupełniającą budynkiem sali parafialnej.

⁸³ W zarządzeniu nr 68/2018 z 2.07.2018 r. (w zał. nr 2 dotyczącego działki nr 26/1 Reptowo).

⁸⁴ W zarządzeniu nr 51/2018 z 8.05.2018 r. (działka nr 45/2 Reptowo).

dla każdej z działek oddzielnie. Z uwagi na fakt, że przedmiotem umowy jest kilka nieruchomości, które w łącznej powierzchni przekraczają 1,01 ha intencją było zastosowanie stawki 0,01 zł. Stawki opłat za dzierżawę nieruchomości z przeznaczeniem rolniczym zostały ujednolicone w zarządzeniu Wójta nr 11/2020 z dnia 10.02.2020 r. Aktualnie stawka dla typu nieruchomości wynosi 0,02 zł/m² (...).
(akta kontroli str. 553-554)

Uchwała nr 31/01 Zarządu Gminy w Kobylance z 31.12.2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kobylanka, nie określała zasad ustalenia rocznej stawki czynszu za dzierżawę działek użytkowanych rolniczo na podstawie łącznej powierzchni działek wydzierżawionych przez jednego dzierżawcę.

(akta kontroli str. 405)

6. W jednej umowie dzierżawy (z siedmiu) i jednej umowie najmu ustalono nieprawidłowo stawki czynszu dzierżawnego/najmu, z tego:

- w umowie z 14.04.2020 r. na dzierżawę części działki nr 232/104 (Zieleniewo) o powierzchni 0,006 ha miesięczną stawkę czynszu ustalono na kwotę 13,33 zł/m² netto za okres od maja do września (tj. 800 zł miesięcznie), skoro zgodnie z § 1 ust 1 lit. b zarządzeniem nr 11/2020 Wójta Kobylanka z 10.02.2020 r. w sprawie ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego na terenie Gminy Kobylanka – miesięczna stawka z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowych o powierzchni od 31 m² do 100 m² na cele usługowe, handlowe, gastronomiczne w obrębie Zieleniewa w miesiącach maj-wrzesień wynosi 20 zł/m². Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego była o 400 zł mniejsza od stawki ustalonej zgodnie z ww. zarządzeniem (1 200 zł netto). Od 1.05 do 30.06.2020 r. dzierżawca zapłacił łącznie 1 600 zł netto, tj. o 800 zł mniej niż kwota czynszu dzierżawnego za maj i czerwiec, obliczona zgodnie z § 1 ust 1 lit. b ww. zarządzenia (2 400 zł netto);
- w umowie z 27.06.2019 r. na najem lokalu użytkowego o powierzchni 18,55 m² w budynku Urzędu Gminy miesięczną stawkę najmu ustalono na kwotę 100 zł netto miesięcznie; zgodnie z § 1 ust. 1 ppkt a zarządzenia nr 3/09 Wójta Gminy Kobylanka z 14.01.2009 r. w sprawie pobierania i wysokości czynszu najmu za lokale użytkowe – miesięczna stawka czynszu za najem lokali użytkowych na działalność usługową wynosiła 8 zł/m², tj. 148,40 zł netto miesięcznie. Miesięczna stawka najmu określona w umowie była o 48,40 zł mniejsza od stawki określonej w ww. zarządzeniu. Od 1.07. do 31.12.2019 r. dzierżawca zapłacił 600 zł netto (zamiast 890,40 zł), a od 1.01. do 30.06.2020 r. – 599,63 zł (zamiast 890,40 zł), łącznie 1 199,63 zł, tj. o 581,17 mniej niż należna kwota czynszu najmu, obliczona zgodnie z § 1 ust. 1 ppkt a ww. zarządzenia⁸⁵ (1 780,80 zł).

W okresie objętym kontrolą, z tytułu realizacji powyższych dwóch umów uzyskano dochody w łącznej kwocie 2 799,63 zł, tj. o 1 381,17 zł (tj. o 33%) mniej niż dochody które by uzyskano przy zastosowaniu właściwych stawek czynszu (4 180,80 zł).

(akta kontroli str. 405-416, 440-446, 562-565, 574-576, 589-594, 597-610, 956-966)

Wójt wyjaśniła m.in.:

- a) *dzierżawca (...) prowadzi kawiarenkę (...), która jest czynna wyłącznie w weekendy. Utrzymuje, iż przy sprzedaży kawy i słodczy nie jest w stanie opłacać tak wysokiego czynszu dzierżawnego (1 200 zł netto). Nie zatrudnia pracowników, kawiarenkę prowadzi z córką, która może pracować tylko w wakacje. (...) stwierdziła, że jeżeli nie będzie możliwości obniżenia czynszu, usunie obiekt z naszego terenu i nie podpisze umowy dzierżawy ponieważ nie*

⁸⁵ Tj. za okres od 1.07.2019 r. do 30.06.2020 r.

będzie to dla niej opłacalna działalność. (...) Z przeprowadzonych z poprzednim zarządcą terenu rozmów wynika, iż pani (...) jest sumiennym dzierżawcą, terminowo reguluje zobowiązania, dba o estetykę obiektu oraz utrzymanie czystości w jego otoczeniu. Biorąc pod uwagę powyższe, podjęto decyzję o zastosowaniu § 8 zarządzenia nr 11/2020 w celu obniżenia stawki czynszu do kwoty 800 zł netto za m-ce maj-wrzesień. (...);

- b) zgodnie z zarządzeniem nr 22/2012 Wójta Gminy Kobylanka z 12.03. 2012 r. w sprawie zmiany zarządzenia nr 3/09 z dnia 14.01.2009 r. w sprawie pobierania i wysokości stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, tj. § 1 pkt 3 w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wysokość czynszu najmu w lokalach użytkowych może być ustalona w drodze negocjacji. W przypadku umowy zawartej (...) 27.06.2019 r. skorzystano z powyższego zapisu, ustalając wysokość czynszu na poziomie 123 zł za miesiąc za najem pomieszczenia o pow. 18,55 m² na parterze budynku Urzędu (...). Powyższe wynika z faktu, iż na terenie Gminy Kobylanka nie funkcjonuje żaden bank, w którym mieszkańcy i inkasenci wyznaczeni przez gminę mogliby dokonać wpłat podatków, opłat i innych należności gminy. Utworzenie i prowadzenie punktu kasowego przez gminę rodziłoby koszty zatrudnienia, transportu gotówki do najbliższego banku w Stargardzie, koszty wyspecjalizowanej firmy ochroniarskiej. Agencja (...) spełnia funkcję banku dla mieszkańców gminy, co ma istotne znaczenie z punktu widzenia potrzeb mieszkańców. Dotychczasowe doświadczenia pokazały, że usługi bankowe świadczone przez agencję, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem ze strony mieszkańców, o czym świadczą kolejki w punkcie agencji.

(akta kontroli str. 910-911)

7. W umowie użyczenia z 3.07.2018 r. dwóch działek użyczonych w celu budowy i utrzymania projektu pn. Przedszkola Publicznego Fundacji S.(...) na terenie Gminy Kobylanka nie określono postanowień zabezpieczających interes prawny Gminy w przypadku wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem.

(akta kontroli str. 434-435, 562-563, 825--828)

Wójt wyjaśniła m.in.: (...) Działania w sprawie umowy z dnia 3.07.2018 r. podjęte były przez poprzedniego Wójta, a w dokumentach Urzędu Gminy nie ma na ten temat informacji. Wobec powyższego nie jestem w stanie udzielić stosownych wyjaśnień.

(akta kontroli str. 943)

Mirosław Przysiwiek zeznał: wnioskiem o przedłużenie umowy Fundacja pokazuje, co zrobiła i czy cel przedszkola publicznego jest zrealizowany. Nowy Wójt ma wówczas wiedzę, co dzieje się z budową przedszkola. Zawieranie umów, musi zawierać logiczną i transparentną ścieżkę tym, co z gminą współpracują.

(akta kontroli str. 919)

OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą w Gminie nie przyjęto planu wykorzystania GZN, do opracowania którego zobowiązany był Wójt Gminy.

Zbycie oraz oddanie poszczególnych nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Gminy. Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz, w zakresie zasadności zbycia lub udostępnienia. Analiz takich Urząd nie posiadał także w odniesieniu do nieruchomości oddanych w bezpłatne użyczenie.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Przyjęte w wykazach ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, poza jednym

przypadkiem, zostały prawidłowo ustalone na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. W jednym z wykazów przyjęta cena wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego w innym celu i dla innego podmiotu. Część wykazów (cztery z 20) nie zawierała wszystkich wymaganych danych, a stawki rocznego czynszu dzierżawnego określone w dwóch wykazach zostały określone nieprawidłowo.

NIK negatywnie ocenia użyczenie, na podstawie jednej umowy, dwóch działek bez wcześniejszego podania do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu tych nieruchomości do udostępnienia w formie użyczenia.

Pozostałe, objęte badaniami kontrolnymi, postępowania poprzedzające zawarcie dziesięciu umów sprzedaży, siedmiu umów dzierżawy, jednej umowy najmu i jednej umowy użyczenia, w tym w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły ujęcia w jednej umowie dzierżawy i w jednej umowie najmu zaniżonych stawek czynszu. Ponadto w umowach udostępnienia nieruchomości brak było szczegółowych postanowień w zakresie ewentualnych kar za niezgodne z przeznaczeniem wykorzystywanie nieruchomości, a jedna z umów użyczenia nie zawierała żadnych zapisów zabezpieczających interes prawny lub ekonomiczny Gminy.

W przypadku nieterminowego wnoszenia czynszu dzierżawnego lub ustalonej raty ceny nieruchomości, od powstałych należności naliczane były odsetki, a działania podejmowane przez pracowników Urzędu skutkowały spłatą należności.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

- 1) *Zamieszczenie na stronach BIP Urzędu informacji o prowadzeniu ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych.*
- 2) *Ujęcie w ewidencji GZN aktualnych danych, zgodnych z prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków.*
- 3) *Terminowe przeprowadzanie, w ramach corocznej inwentaryzacji środków trwałych, weryfikacji salda konta 011-środki trwałe.*
- 4) *Niezwłoczne sporządzenie planu wykorzystania GZN.*
- 5) *Użyczenie nieruchomości po wcześniejszym ujęciu ich w podanych do publicznej wiadomości wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie.*
- 6) *Zamieszczanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia wszystkich danych określonych w art. 35 ust. 2 ustawy o gminach oraz stawek czynszu dzierżawnego w prawidłowej wysokości.*
- 7) *Ustalanie ceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia wyłącznie na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w celu sprzedaży na potrzeby Gminy.*
- 8) *Ustalanie w umowach dzierżawy i najmu stawek czynszu zgodnych ze stawkami obowiązującymi na terenie Gminy oraz określanie w nich postanowień zabezpieczających interes prawny i ekonomiczny Gminy w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem.*

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, 27 lipca 2020 r.

Kontroler
Bogumiła Mędrzak
główny specjalista kontroli
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor