



# Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia Lata 2016–2018 (I kwartał)

**Najwyższa Izba Kontroli**

Warszawa, kwiecień 2019 r.

# 01 Dlaczego podjęliśmy kontrolę?

- Wyniki kontroli przeprowadzonych przez NIK w 2007 r. i 2011 r., w których stwierdzono nieprawidłowości w zakresie:
  - planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości;
  - wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy;
  - ewidencji nieruchomości gminnych.
- Rozbieżne interpretacje przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym.

## 02 Co kontrolowaliśmy?

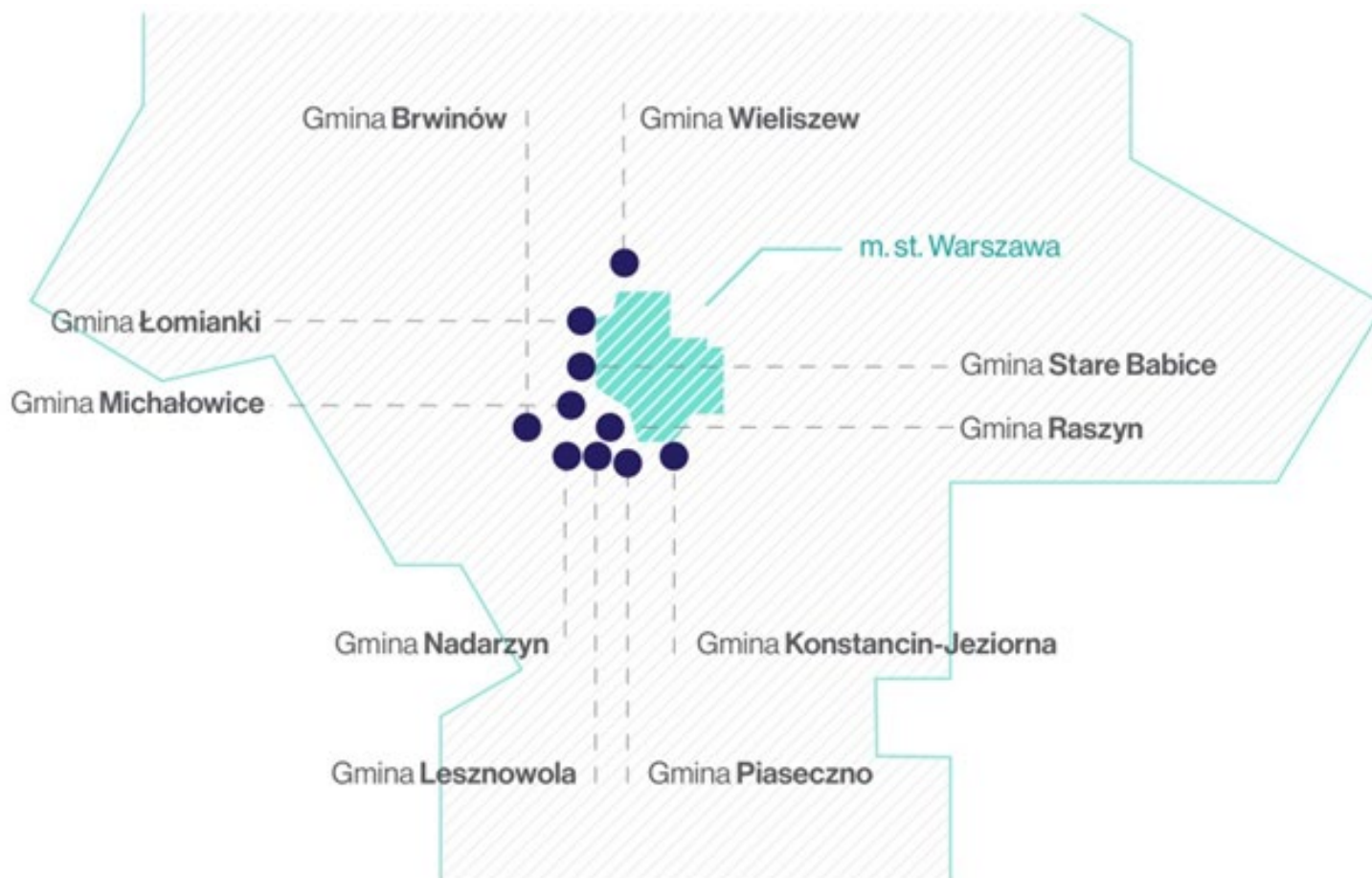
Czy gminy prawidłowo wynajmowały, dzierżawiły i użyczały nieruchomości gminne?

W szczególności:

- Czy gmina rzetelnie i w sposób przejrzysty prowadziła ewidencję nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz czy gminny plan wykorzystania nieruchomości określał nieruchomości przeznaczone do najmu, dzierżawy lub użyczenia?
- Czy nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości były prawidłowo, rzetelnie i gospodarnie oddawane w najem, dzierżawę i użyczenie, a opłaty z tytułu najmu i dzierżawy ustalano rzetelnie i były aktualizowane?
- Czy gmina prawidłowo, rzetelnie i gospodarnie prowadziła egzekucję należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości?
- Czy zapewniono rzetelny monitoring i nadzór nad wykorzystaniem nieruchomości gminnych oddanych w najem, dzierżawę i użyczenie?

## 03 Kogo kontrolowaliśmy?

Dziesięć gmin województwa mazowieckiego, zlokalizowanych w powiatach usytuowanych w niedalekiej odległości od Miasta Stołecznego Warszawy.



Źródło: Opracowanie własne NIK.

## Stwierdzony stan – ewidencje nieruchomości i plany wykorzystania gminnych zasobów nieruchomości

W obszarze ewidencjonowania nieruchomości i sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości ustalono, że:

- w pięciu gminach ewidencje nieruchomości nie zawierały niektórych informacji wymaganych ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- w czterech gminach dane ujęte w ewidencjach były niespójne z wykazanymi w ewidencjach księgowych środków trwałych oraz w ewidencjach nieruchomości prowadzonych przez starostów;
- w siedmiu gminach do końca 2017 r. nie opracowano planów wykorzystania gminnych zasobów nieruchomości.

## Stwierdzony stan – prawidłowość oddawania nieruchomości w najem i dzierżawę

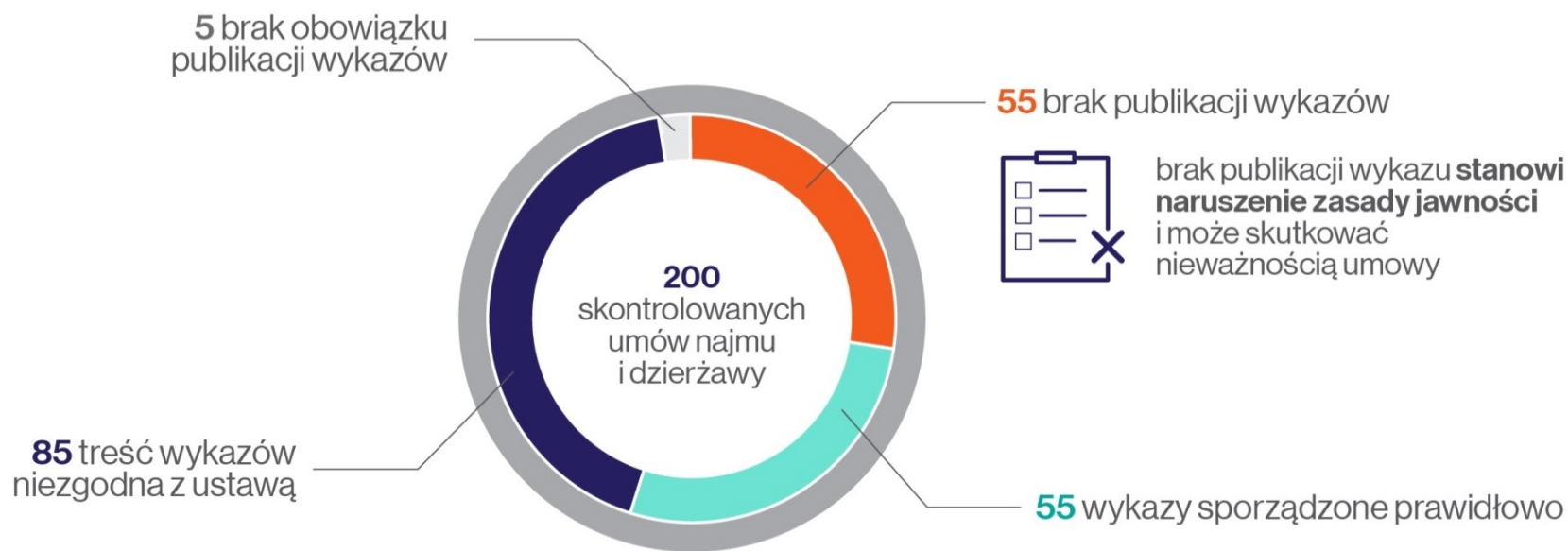
Kontrola prawidłowości oddawania nieruchomości w najem i dzierżawę wykazała, że:

- w czterech gminach obowiązywały uchwały rad gmin zawierające regulacje niezgodne z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie:
  - udzielenia generalnej zgody na zawarcie umowy najmu lub dzierżawy w trybie bezprzetargowym;
  - ustalania stawek czynszu.

## Stwierdzony stan – prawidłowość oddawania nieruchomości w najem i dzierżawę

- W trzech gminach umowy najmu i dzierżawy zawarto bez zgody rad gminy
  - w odniesieniu do 8 z 98 poddanych kontroli umów.
- We wszystkich skontrolowanych gminach wystąpiły przypadki niepublikowania wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy
  - w odniesieniu do 55 ze 195 poddanych kontroli umów.
- W ośmiu gminach opublikowano wykazy niezawierające wszystkich elementów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami
  - w odniesieniu do 85 ze 140 opublikowanych wykazów.

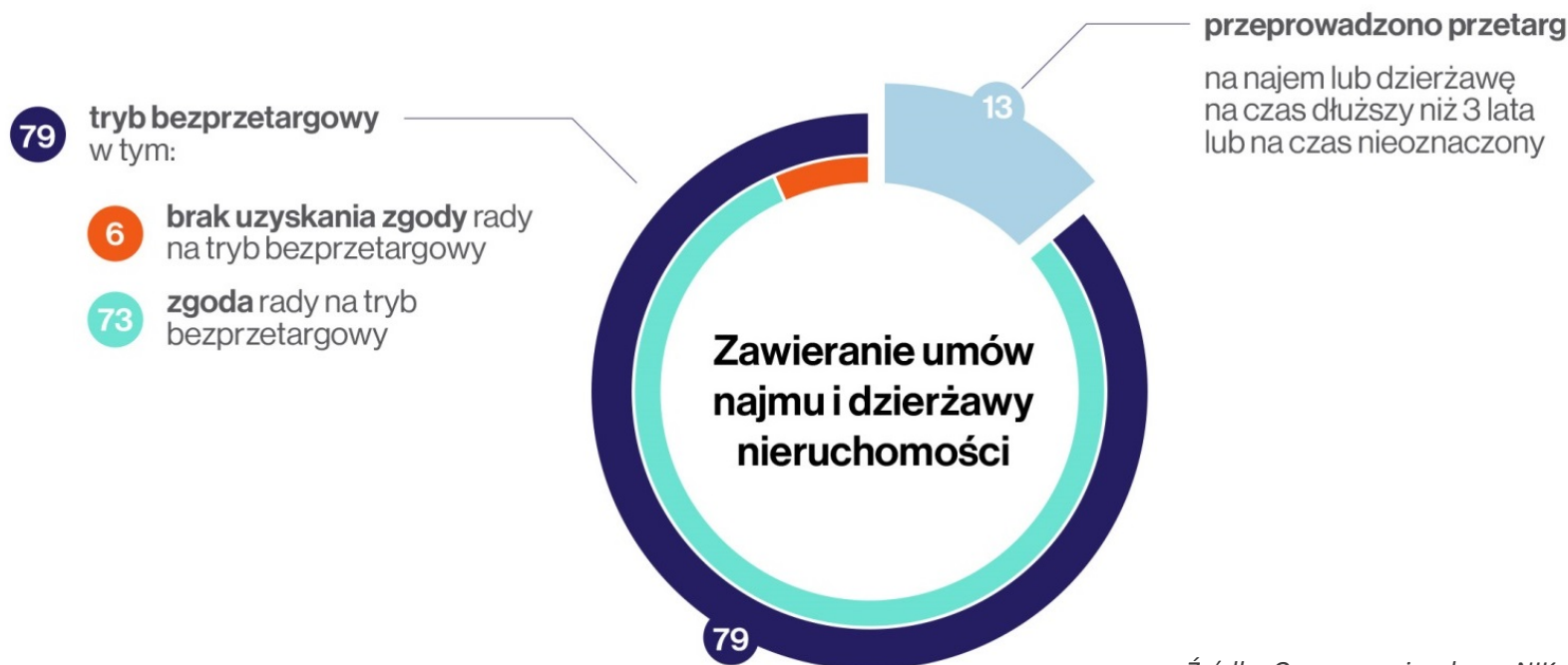
# Stwierdzony stan – wykazy nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy



Źródło: Opracowanie własne NIK na podstawie wyników kontroli.



## 08 Stwierdzony stan – tryb zawierania umów najmu i dzierżawy



Źródło: Opracowanie własne NIK na podstawie wyników kontroli.

- W trzech gminach umowy najmu i dzierżawy zawarto w trybie bezprzetargowym bez uzyskania w tym zakresie zgody rady gminy
  - w odniesieniu do 6 z 92 poddanych kontroli umów.

## Stwierdzony stan – prawidłowość zawierania umów, ustalanie stawek i aktualizacja czynszu z tytułu najmu i dzierżawy

- Wszystkie poddane kontroli umowy najmu i dzierżawy zostały zawarte przez uprawnione do tego osoby, a postanowienia umów generalnie w sposób właściwy zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny gminy.
- W jednej gminie stwierdzono brak postanowień umownych dotyczących waloryzacji stawek czynszu o wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez GUS.
- W dwóch gminach nie dokonano aktualizacji stawek czynszu, zgodnie z postanowieniami umów.
- W dwóch gminach stwierdzono ingerencję rad gmin w ustalanie wysokości stawek czynszu.

## 10 Stwierdzony stan – dzierżawa bez umów pisemnych

- W jednej gminie stwierdzono obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W latach 2016-2018 (I kwartał) wójt nie zawarł pisemnych umów dzierżawy z 28 podmiotami, które wykorzystywały nieruchomości stanowiące własność gminy. Za okres bezumownego wykorzystania nieruchomości podmioty były obciążane czynszem, wynikającym z wcześniej obowiązujących umów lub według stawek ustalonych przez pracownika Urzędu.

W pięciu przypadkach wykorzystanie nieruchomości trwało przez okres dłuższy niż jeden rok.

W konsekwencji braku pisemnej umowy, dzierżawa odbywała się bez publikacji wykazów nieruchomości, bez zgody rady gminy na najem lub dzierżawę oraz bez przeprowadzenia przetargu.

# 11 Stwierdzony stan – prawidłowość zawierania umów użyczenia

- Umowy użyczenia były zawierane w sposób prawidłowy, zazwyczaj z jednostkami organizacyjnymi gmin lub podmiotami prowadzącymi działalność służącą mieszkańcom gminy (m.in. stowarzyszeniami, fundacjami, wspólnotami mieszkaniowymi, publicznymi zakładami opieki zdrowotnej i jednostkami ochotniczej straży pożarnej).

## Stwierdzony stan – egzekucja należności z tytułu umów najmu i dzierżawy

W obszarze egzekucji należności z tytułu umów najmu i dzierżawy ustalono, że:

- We wszystkich gminach dokonywano kontroli terminowości wpłat z tytułu należności z najmu i dzierżawy.
- W czterech gminach stwierdzono nieuzasadnioną okolicznościami zwłokę w podjęciu działań egzekucyjnych, co w trzech z nich skutkowało przedawnieniem zaległości w łącznej kwocie 169,1 tys. zł.
- W jednej gminie stwierdzono zwłokę w wysyłaniu wezwań do zapłaty, kierowaniu spraw do sądu i egzekucji komorniczej oraz dochodzenie zaległości w kwotach mniejszych niż wynikało to z postanowień umów, co skutkowało zmniejszeniem dochodów gminy o 7,1 tys. zł.

## 13 Ocena ogólna

Realizacja zadań związanych z wynajmem i dzierżawą nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości odbywała się z naruszeniem, w różnym zakresie, przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym. Stwierdzone nieprawidłowości w zakresie ewidencjonowania nieruchomości, opracowywania planów wykorzystania nieruchomości, sporządzania wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, nieaktualizowania stawek czynszu oraz nieprawidłowych działań egzekucyjnych wskazują, iż wójtowie nie zapewnili rzetelnego nadzoru i monitoringu realizacji zadań w obszarze gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Kontrola nie wykazała nieprawidłowości przy użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu.

## 14 Uwagi

Wyniki kontroli nie wskazywały na zasadność formułowania wniosków do kluczowych organów państwa.

W informacji o wynikach kontroli sformułowano uwagę dotyczącą uchwał rad gmin, podjętych niezgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie udzielenia zgody na odstąpienia od przetargowego trybu wynajmu i dzierżawy oraz ustalania stawek wysokości czynszu, które nie zostały zakwestionowane przez Wojewodę Mazowieckiego w ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością gmin.



Źródło: stock.adobe.com

# Najwyższa Izba Kontroli

## Delegatura w Warszawie