NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

WPŁYNĘŁO
Urząd Miejski w Łomiankach
17 LIP. 2018
DK. 8119 Podpis .....

B
WJIM

LWA.410.006.10.2018
P/18/100

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62
lwa@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/100 – Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia[1].
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Paweł Piotrowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/65/2018 z dnia 6 kwietnia 2018 r. oraz nr LWA/95/2018 z dnia 4 czerwca 2018 r. (dowód: akta kontroli, tom I str. 1-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Łomiankach[2], ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Dąbrowski, Burmistrz Łomianek (dowód: akta kontroli, tom I str. 5, 6)

II. Ocena kontrolowanej działalności[3]

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia sposób prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych. W latach 2016-2018 (do czasu rozpoczęcia czynności kontrolnych) w ewidencji nie wykazano wszystkich nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy, a dane w niej zawarte były niespójne z danymi ujętymi w wykazie mienia gminnego[4] i w ewidencji księgowej Gminy. Ponadto negatywnie należy ocenić fakt, iż przed 2018 r. Burmistrz nie sporządzał planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Burmistrza w zakresie zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Kontrola 20 umów najmu i dzierżawy wykazała, że Burmistrz w sposób prawidłowy zawierał umowy, ustalał i aktualizował stawki czynszu. NIK negatywnie ocenia fakt, iż przed zawarciem 19 z 20 skontrolowanych umów nie opublikowano wykazów informujących o możliwości wydzierżawienia nieruchomości oraz zwraca uwagę, iż w treści tylko jednej umowy dzierżawy, oprócz innych zabezpieczeń należytego jej wykonania, wprowadzono obowiązek zapłaty kary umownej w przypadku nieterminowej płatności.

Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie egzekucji należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości oraz w zakresie nadzoru nad wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Ewidencja nieruchomości i plany wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Ustalono, że zgodnie z planem audytu, w Urzędzie w okresie październik 2017 r. – styczeń 2018 r. zostało przeprowadzone zadanie audytowe na temat: „Ocena gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości". Podstawowym zastrzeżeniem audytu w badanym zakresie był brak prowadzenia w UM ewidencji zasobu nieruchomości.

---

[1] Okres objęty kontrolą: lata 2016-2018 (do czasu zakończenia czynności kontrolnych).

[2] Dalej zwany także Urzędem lub UM.

[3] W toku niniejszej kontroli Najwyższa Izba Kontroli stosuje następującą skalę ocen: pozytywna bądź negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej lub cząstkowej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną lub cząstkową o dodatkowe objaśnienie.

[4] Załącznik do sprawozdania z wykonania budżetu Gminy Łomianki za rok 2017. Niniejszy wykaz stanowił informację, o której mowa w art. 267 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, ze zm.).

W sprawozdaniu z niniejszego audytu (podpisanego przez Audytora wewnętrznego w dniu 13 lutego 2018 r.) podano, iż przedłożony audytorowi rejestr nieruchomości nie zawiera wiarygodnych informacji na temat zasobu gminnych nieruchomości, ponieważ m.in.:
- treść zawartych w nim informacji nie odpowiada wymogom określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- odpowiedzialność za jego prowadzenie, *„w ciągu przynajmniej kilku ostatnich lat"*, nie została przypisana do żadnego stanowiska pracy;
- liczba zapisanych w nim nieruchomości odbiega od liczby nieruchomości ujętych w ewidencji księgowej prowadzonej przez Skarbnika Gminy oraz w ewidencji nieruchomości prowadzonej przez Starostę Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Inna nieprawidłowość wskazana w ww. sprawozdaniu dotyczyła m.in. braku sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 25 ust. 2 i 2a ugn.
Ponadto Audytor podał, że ze *„względu na dużą skalę niezbędnych do wykonania zadań (...), zaleca się rozważenie wzmocnienia stanu osobowego Referatu Geodezji"*.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-37)

W celu realizacji zaleceń wynikających z niniejszego zadania audytowego w UM podjęto m.in. następujące działania:
- w Regulaminie organizacyjnym Urzędu[5] do zadań Referatu Geodezji dodano m.in. prowadzenie ewidencji składników gminnego zasobu nieruchomościami oraz sporządzanie trzyletnich planów wykorzystania zasobów[6];
- Zastępca Burmistrza zobowiązał Naczelnik Wydziału Inwestycji do podjęcia działań w zakresie m.in.[7]: ewidencjonowania składników gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z wymogami określonymi w przepisach ugn; inwentaryzacji składników gminnego zasobu nieruchomości z uwzględnieniem konieczności dokonania niezbędnych korekt w rejestrze środków trwałych; sporządzenia trzyletnich planów wykorzystania zasobów.

W odpowiedzi Naczelnik Wydziału Inwestycji poinformowała Burmistrza[8], iż m.in.: w czwartym kwartale 2017 r. rozpoczęto działania zmierzające do prowadzenia i aktualizacji ewidencji składników gminnego zasobu nieruchomości w wersji elektronicznej przy użyciu wybranego oprogramowania; inwentaryzacja składników zasobu powinna zapewnić porównanie danych wynikających z ewidencji księgowej w ewidencją gminnego zasobu nieruchomości, natomiast po aktualizacji ewidencji możliwe będzie porównanie przedmiotowych danych i wprowadzenie ewentualnych korekt w rejestrze środków trwałych. W celu podjęcia działań w tym zakresie niezbędna będzie współpraca Referatu Geodezji z Wydziałem Finansowym. Naczelnik wydziału poinformowała, iż trwają prace nad sporządzeniem projektu planu wykorzystania zasobów nieruchomości na lata 2018-2020.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 50-54)

Ustalono, że Naczelnik Wydziału Inwestycji UM, realizując powyższą dyspozycje, w lutym 2018 r. opracowała ewidencję nieruchomości gminnych, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn. Niniejsza ewidencja, obejmująca nieruchomości gruntowe (działki gruntu) stanowiące własność Gminy Łomianki, w tym oddane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom, zawierała elementy wskazane w art. 23 ust. 1c ugn, z wyjątkiem wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości gminnych.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-8, 55-80)

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., zgodnie z niniejszą ewidencją, Gmina Łomianki była właścicielem 1 538 nieruchomości gruntowych (działek gruntu), z tego 165 oddanych w użytkowanie wieczyste innym osobom fizycznym i prawnym (1 373 działek bez nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste), o łącznej powierzchni: 116,0347 ha, podczas gdy:
- w ewidencji księgowej środków trwałych, w grupie „0" (grunty) wskazano 1 301 pozycji (działek gruntu);

---

[5] Przyjętym zarządzeniem Burmistrza nr RKA.0050.172.2017 z dnia 29 września 2017 r.
[6] Zarządzeniem Burmistrza nr RKA.0050.31.2018 z dnia 15 lutego 2018 r.
[7] Pismem znak: B.1712.1.2018 z dnia 15 lutego 2018 r.
[8] Pismem z dnia 16 lutego 2018 r.

– w wykazie mienia gminnego[9] ujęto 1 541 pozycji (działek gruntu);
– wg ewidencji geodezyjnej gruntów i budynków (kataster nieruchomości) prowadzonej przez Starostę Warszawskiego Zachodniego, Gmina Łomianki był właścicielem 1 537 działek gruntu[10], o łącznej powierzchni 112,6974 ha oraz użytkownikiem wieczystym 11 działek gruntu[11] o powierzchni 1,1348 ha.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 8, 80, 103, 116-124, 126)

Wykazana w sprawozdaniu SG-01 „Środki trwałe" wartość nieruchomości gruntowych[12], była zgodna z ww. ewidencją księgową.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 83-103, 202)

W trakcie kontroli NIK, z dniem 15 maja 2018 r. ww. działki gruntu będące w użytkowaniu wieczystym Gminy zostały ujęte w ewidencji nieruchomości gminnych, która, w związku z tym, obejmuje ogółem 1549 działek o łącznej powierzchni 117,1747 ha.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 81-82)

Burmistrz Łomianek, zgodnie z zaleceniem wynikającym z ww. zadania audytowego, w dniu 26 lutego 2018 r. przyjął Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na lata 2018 – 2020[13], którego wykonanie powierzył Naczelnikowi Wydziału Inwestycji UM.
Niniejszy plan zawierał dane określone w art. 25 ust. 2a ugn, w tym m.in. informacje o planowanym najmie, dzierżawie i użyczeniu nieruchomości wraz z prognozą dochodów i wydatków w tym przedmiocie, zakładał kontynuację dotychczasowych umów, a tym samym zbliżone dochody i wydatki z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2017.
Przy prognozach dotyczących ww. zagadnień wykorzystano m.in. dane zawarte w Informacji o stanie mienia komunalnego na dzień 31 grudnia 2017 r.
W Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na lata 2018 – 2020 podano, że zasób Gminy Łomianki na dzień 1 stycznia 2018 r. obejmował tereny o łącznej powierzchni ok. 179,0627 ha, natomiast wg ewidencji nieruchomości gminnych łączna ich powierzchnia wynosiła 116,0347 ha (stan na 31 grudnia 2017 r.).

(dowód: akta kontroli, tom I str. 205-209)

Naczelnik Wydziału Inwestycji wyjaśniła m.in., że w ww. planie omyłkowo wskazano tereny obejmujące również inne formy władania nieruchomością tj. władanie na zasadach samoistnego posiadania.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 205-211)

W trakcie kontroli NIK, Burmistrz wydał zarządzenie wprowadzające zmiany do Planu[14], w którym podano, że zasób nieruchomości gminnych na dzień 1 stycznia 2018 r. obejmuje tereny o łącznej powierzchni 117,1747 ha.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 126, 211, 212)

Ustalone nieprawidłowości

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

1. W okresie objętym kontrolą ewidencja nieruchomości gminnych była prowadzona niezgodnie z przepisami ugn. Przed lutym 2018 r. w ewidencji nie wykazano wszystkich nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Łomianki, do czego zobowiązuje art. 24 ust. 1 ugn oraz nie ujęto w niej niektórych elementów wskazanych w art. 23 ust. 1c ugn[15]. Po aktualizacji przeprowadzonej w lutym

---

[9] Załącznik do sprawozdania z wykonania budżetu Gminy Łomianki za rok 2017. Niniejszy wykaz stanowił informację, o której mowa w art. 267 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, ze zm.).
[10] W tym nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom.
[11] Informacja Starosty zawarta w piśmie znak: OG.6642.5.2018.AA z dnia 20 kwietnia 2018 r., uzyskana na podstawie art. 29 ust. 1 lit. f ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli.
[12] Wartość nieruchomości wynosiła 129 892,5 tys. zł.
[13] Zarządzeniem nr RKA.0050.37.2018.
[14] Zarządzenie nr RKA.0050.92.2018 z dnia 23 maja 2018 r.
[15] Tj. informacji o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

2018 r. ewidencję prowadzono nadal nierzetelnie, gdyż nie wykazywano w niej gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Gminy, a także informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że ewidencja przed lutym 2018 r. prowadzona była przez pracowników, którzy obecnie nie pracują już w Referacie Geodezji Urzędu. Burmistrz dodał, że w efekcie przeprowadzonego audytu, na koniec 2017 r., przystąpiono do weryfikacji ewidencji i doprowadzenia jej do zgodności z art. 23 ust. 1c ugn.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-8, 17-37, 55-82, 211 217)

2. Do lutego 2018 r. Burmistrz Gminy nie sporządził planu wykorzystania nieruchomości gminnych, co było niezgodne z art. 25 ust. 2 ugn.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, iż podstawową przyczyną powyższego stanu rzeczy były braki kadrowe oraz częste zmiany zatrudnienia w Referacie Geodezji, którego pracownicy, w tym kierownik, byli odpowiedzialni za opracowanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-8, 17-37, 217)

3. Dane ujęte w ewidencji nieruchomości gminnych nie były spójne z danymi wykazanymi w wykazie mienia gminnego i w ewidencji księgowej Gminy.
Wg stanu na koniec 2017 r. liczba nieruchomości gruntowych wykazana w ewidencji nieruchomości gminnych wynosiła 1538 działek, natomiast w ewidencji księgowej Gminy (ewidencji środków trwałych) 1301 działek, a w wykazie mienia gminnego 1541 działek.

Odnosząc się do powyższych rozbieżności Burmistrz wyjaśnił m.in., że dokonano wstępnej analizy składników ewidencji nieruchomości gminnych oraz nieruchomości zapisanych w ewidencji księgowej prowadzonej przez skarbnika Gminy, jednak bez szczegółowej analizy historii zmian ewidencyjnych oraz zmian w księgach wieczystych każdej działki z osobna nie jest możliwe ostateczne stanowisko w tej sprawie. Wstępna analiza wykazała, że wiele działek wpisanych do ewidencji księgowej uległo podziałowi, ponadto ewidencja księgowa nie zawierała 165 działek, które gmina oddała w użytkowanie wieczyste. Prace nad porównaniem obu ewidencji trwają, na bieżąco wprowadzane są korekty w rejestrze księgowym, jest to również następstwo zaleceń wynikających z przeprowadzonego audytu.
Różnice w liczbie działek podanych w wykazie mienia gminnego z liczbą działek ujętą w ewidencji nieruchomości gminnych Burmistrz wyjaśnił omyłkowym wpisaniem dwukrotnie kilku działek do ww. wykazu.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-8, 80, 103, 124, 126, 218-219)

4. Przed dniem 15 maja 2018 r. w ewidencji nieruchomości gminnych nie ujęto 11 działek gruntów, o powierzchni 1,1348 ha, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Łomianki, a które - zgodnie z art. 24 ust. 1 ugn - wchodzą do gminnego zasobu nieruchomości.
Burmistrz wyjaśnił m.in., że w toku aktualizacji ewidencji nieruchomości gminnych rozpoczętej w IV kw. 2017 r. bazującej na danych Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego nie uzyskano informacji, co do działek, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina i nie zostały one wpisane do ewidencji, która została przedstawiona w ramach kontroli NIK. Przedmiotowe działki zawarte były jednak w ewidencji księgowej.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 7-8, 55-82, 126, 218-219)

Uwagi dotyczące badanej działalności

W Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łomianki na lata 2018-2020 podano, że zasób Gminy Łomianki na dzień 1 stycznia 2018 r. obejmował tereny o łącznej powierzchni ok. 179,0627 ha, natomiast wg ewidencji nieruchomości gminnych łączna ich powierzchnia wynosiła 116,0347 ha (stan na 31 grudnia 2017 r.).

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia sposób prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych w okresie objętym kontrolą. Przed lutym 2018 r. w ewidencji nie wykazano wszystkich nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Łomianki, natomiast w przypadku nieruchomości, które zostały wykazane, w ewidencji nie ujęto niektórych elementów wymaganych przepisami ugn[16]. Po aktualizacji

[16] Określonych w art. 23 ust. 1c pkt 4-7 ugn.

przeprowadzonej w lutym 2018 r. w ewidencji w dalszym ciągu nie ujęto gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Gminy, a także informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości. Dane wykazane w ewidencji nieruchomości gminnych nie były spójne z danymi wykazanymi w wykazie mienia gminnego oraz w ewidencji księgowej Gminy. Do lutego 2018 r. Burmistrz Gminy nie sporządzał planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, o którym mowa w art. 25 ust. 2 ugn.

2. Oddawanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w najem, dzierżawę i użyczenia

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą, w zakresie najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych obowiązywały:

- w 2016 r.: 34 umowy, w tym 13 najmu, 17 dzierżawy i cztery użyczenia nieruchomości gminnych, z tytułu których uzyskano dochód w wysokości 360,5 tys. zł, co stanowiło 15,6% ogółu dochodów uzyskanych przez Gminę z tytułu gospodarowania nieruchomościami (2 315,5 tys. zł) oraz 0,3% dochodów Gminy ogółem (129 901,4 tys. zł);
- w 2017 r.: 30 umowy, w tym 12 najmu, 16 dzierżawy i dwie użyczenia nieruchomości gminnych, z tytułu których uzyskano dochód w wysokości 222,5 tys. zł, co stanowiło 11,4% ogółu dochodów uzyskanych przez Gminę z tytułu gospodarowania nieruchomościami (1 953,7 tys. zł) oraz 0,1% dochodów Gminy ogółem (145 246,8 tys. zł);
- w I kw. 2018 r.: 30 umowy, w tym 12 najmu, 16 dzierżawy i dwie użyczenia nieruchomości gminnych, z tytułu których uzyskano dochód w wysokości 37,2 tys. zł, co stanowiło 6,0% ogółu dochodów uzyskanych przez Gminę z tytułu gospodarowania nieruchomościami (617,8 tys. zł) oraz 0,1% dochodów Gminy ogółem (40 467,4 tys. zł).

(dowód: akta kontroli, tom I str. 221-224)

Rada Miejska uchwałą nr XL/465/2018 z dnia 8 marca 2018 r. określiła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łomianki. Zgodnie z uchwałą Burmistrz mógł wydzierżawiać lub wynajmować nieruchomości Gminy lub ich części na czas oznaczony do 10 lat bez zgody Rady Gminy, jeżeli wartość miesięcznego czynszu nie jest wyższa niż 100 tys. zł. Uchwała weszła w życie 11 kwietnia 2018 r.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 242-243)

W wyniku szczegółowego badania 20 umów, w tym 12 umów najmu i ośmiu umów dzierżawy nieruchomości gminnych ustalono, że w przypadku 19 umów Burmistrz nie sporządził i nie podał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę[17].

Jedynie w przypadku jednej z badanych umów[18], zrealizowano obowiązek określony w art. 35 ust.1 ugn, tj. sporządzono wykaz, który wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie UM w Łomiankach na okres 21 dni i zamieszczono na stronie internetowej Gminy. Ponadto informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie[19]. Treść wykazu była zgodna z art. 35 ust. 2 ugn.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 1-6, 104)

Regionalna Izba Obrachunkowa w okresie od lutego do kwietnia 2017 r. przeprowadziła kompleksową kontrolę gospodarki finansowej Urzędu za 2016 r., która objęła również gospodarowanie mieniem komunalnym, w tym dzierżawę nieruchomości gminnych.
W powyższym zakresie RIO sformułowała dwie uwagi dotyczące niepublikowania wykazów nieruchomości gminnych przeznaczonych do dzierżawy oraz braku uregulowań wewnętrznych w zakresie stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gminnych. RIO, w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 8 czerwca 2017 r., wnioskowała m.in. o przestrzeganie postanowień art. 35 ust. 1 ugn.

---

[17] Wszystkie badane umowy obowiązywały w latach 2016-2018.
[18] Umowa dzierżawy nr 1/2018 z dnia 6 stycznia 2018 r.
[19] W gazecie pt. „Express Wieczorny". Jest to bezpłatna, regionalna gazeta, obejmująca swym zasięgiem powiat Warszawski Zachodni.

Audytor wewnętrzny, po audycie przeprowadzonym w Urzędzie w 2017 r., zalecił publikowanie na stronie internetowej Gminy wykazów nieruchomości przewidzianych do wydzierżawienia.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 133-134, 141)

Ustalono, że w przypadku wszystkich czterech umów dzierżawy zawartych po kontroli RIO[20], zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ugn, w Urzędzie sporządzano wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 97-104, 145-160)

W ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji księgowej prawidłowo ujęto dane dotyczące wynajmowanych i dzierżawionych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 1-6)

Wszystkie objęte kontrolą umowy najmu zawarto na okres do 3 lat, w tym 11 z nowymi kontrahentami i jedną z dotychczasowy najemcą (zawarto kolejną umowę dotyczącą tej samej nieruchomości). W ostatnim przypadku, Rada Miejska zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym[21], wyraziła zgodę na najem nieruchomości. Przedmiotem 11 umów najmu były nieruchomości, na których zlokalizowane były garaże (nietrwale związane z gruntem), będące własnością najemcy, a w jednym przypadku teren przeznaczony na miejsca parkingowe dla samochodów firmowych.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 7-57)

Wszystkich badanych osiem umów dzierżawy zostało zawartych z dotychczasowymi dzierżawcami, w tym jedną umowę zawarto na okres 6 miesięcy, sześć umów na okres 3 lat i jedną[22] na 10 lat. We wszystkich przypadkach Rada Miejska wyraziła zgodę na dzierżawę nieruchomości, a w przypadku umowy zawartej na okres 10 lat, na podstawie art. 37 ust. 4 ugn udzieliła zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 58-103)

W badanym okresie w UM obowiązywały cztery umowy użyczenia nieruchomości gminnych, tj.:

- dwie umowy zawarte z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Łomiankach sp. z o.o.[23], których przedmiotem było w pierwszym przypadku użyczenie na czas nieokreślony nieruchomości gruntowej do celów budowy dwóch ujęć wody głębinowej wraz z możliwością przesyłu wody i budowy stacji uzdatniania wody, a w drugim przypadku użyczenie do dnia 31 lipca 2018 r. części nieruchomości gruntowej, z przeznaczeniem na parking dla pojazdów pracowników obsługujących obiekty ZWiK oraz miejsce składowania materiałów budowlanych do budowy przyłączy wody i kanalizacji,
- umowa zawarta z parafią[24], której przedmiotem było użyczenie do dnia 30 kwietnia 2016 r. części czterech nieruchomości gruntowych, z przeznaczeniem na miejsce składowania materiałów związanych z budową alei z kostki brukowej,
- umowa zawarta ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością[25], której przedmiotem było użyczenie do dnia 30 marca 2016 r. części dwóch nieruchomości, z przeznaczeniem na miejsce wystawienia pojemników na odzież w związku z realizacją kontenerowej zbiórki odzieży na rzecz Fundacji Dzieci Niczyje.

W umowach zawarto postanowienia o prawie rozwiązania umów w przypadku wykorzystania nieruchomości niezgodnie z ich przeznaczeniem, nieuprawnionego powierzenia przedmiotu umowy innej osobie oraz w przypadku gdy przedmiot umowy stanie się potrzebny Gminie z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy.

---

[20] Umowy: nr 1/2018 z dnia 5 stycznia 2018 r., nr 2/2018 z dnia 5 stycznia 2018 r., nr 3/2018 z dnia 3/2017 z dnia 29 stycznia 2018 r. oraz 4/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. Umowy najmu nie wystąpiły.

[21] Dz. U. 2018 r. poz. 994, ze zm. dalej ustawa o samorządzie gminnym.

[22] Umowa dzierżawy nr 288/2014 z dnia 1 września 2014 r., do której został zawarty aneks nr 1 z dnia 15 września 2015 r. oraz aneks nr 2 z dnia 28 października 2015 r.

[23] Umowa nr 293/2015 z dnia 2 marca 2015 r., dotycząca nieruchomości nr 78/1, o powierzchni 0,6733 ha oraz umowa nr 296/2015 z dnia 7 września 2015 r., dotycząca części nieruchomości nr 681, o powierzchni 0,2200 ha.

[24] Umowa nr RGG.6845.66.2015 z dnia 16 grudnia 2015 r., dotycząca części nieruchomości nr 179/1, 180/3, 181/3 i 182/4 o łącznej powierzchni około 0,0300 ha.

[25] Umowa nr RGG.6845.67.2015 z dnia 21 grudnia 2015 r., dotycząca części działek ewidencyjnych nr 170/1 o powierzchni 0,0003 ha, i nr 208 o powierzchni 0,0003 ha.

Wszystkie umowy użyczenia zostały zawarte na wniosek ww. podmiotów. Nieruchomości zostały użyczone przed zmianą ugn[26], wprowadzającą obowiązek podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do użyczenia.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 105-118)

Wszystkie badane umowy były podpisane przez Burmistrza, w tym umowy najmu i dzierżawy również przez Skarbnika Gminy.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 7-118)

Badane umowy zabezpieczały interes prawny gminy, poprzez np. postanowienia o możliwości ich natychmiastowego rozwiązania w przypadku wykorzystania nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem lub w sytuacji przeniesienia praw i obowiązków wynikających z ich treści na rzecz osób trzecich bez zgody Gminy. Na 20 zbadanych umów, jedynie w jednej zawarto zapis, iż w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości podwojonej stawki odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki[27].

(dowód: akta kontroli, tom II str. 7-118)

W 2018 r. pracownicy Urzędu zaktualizowali opłaty z tytułu badanych umów dzierżawy nieruchomości gminnych. Aktualizacja była związana z waloryzacją czynszu dzierżawnego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły. Stosowane zapisy dotyczące aktualizacji opłat, były ujęte w badanych umowach.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 1-6, 58-99)

W związku z kontrolą RIO Burmistrz wydał zarządzenie nr RKA.0050.224.2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy Łomianki. W zarządzeniu nie określono stawek czynszu z tytułu najmu.
Burmistrz wyjaśnił, że omyłkowo nie wskazano w nim formy najmu.
W związku z powyższym, w trakcie kontroli NIK, Burmistrz wydał kolejne zarządzenie nr RKA.0050.97.2018 z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy Łomianki. Wcześniej w UM nie obowiązywały uregulowania wewnętrzne w powyższym zakresie.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 169-174, 177)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że stawki czynszu do czasu podjęcia ww. zarządzeń ustalane były indywidualnie przez Burmistrza Łomianek w toku przygotowania projektu umowy dzierżawy. Wówczas pracownicy Referatu Geodezji, którzy obecnie nie pracują już w Urzędzie, w ramach wykonywanych obowiązków służbowych, dokonywali analizy w zakresie przeznaczenia gruntu oddawanego w dzierżawę, dotychczasowych stawek czynszu oraz kontynuacji przedmiotu dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą. Na tej podstawie ustalano ogólną wartość czynszu w danym okresie rozliczeniowym.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 177)

Analiza badanych umów dzierżawy, wykazała m.in., że:
- w dwóch umowach z dnia 29 października 2015 r. dotyczących części tej samej działki ewidencyjnej nr 142/14, która w obu przypadkach miała być wykorzystywana w ten sam sposób tj. *„wyłącznie jako powiększenie przylegającego do niego ogrodu Dzierżawcy"*, określono inną stawkę czynszu za 1m^2 nieruchomości, tj. w umowie nr RGG.6845.50.2015 z dnia 29 października 2015 r. w wysokości 0,12 zł za miesiąc, natomiast w umowie nr RGG.6845.55.2015 z dnia 29 października 2015 r. w wysokości 0,31 zł za miesiąc.
- w kolejnych dwóch umowach dzierżawy dotyczących części tej samej działki ewidencyjnej nr 208, gdzie w obu przypadkach *„usytuowany jest pawilon handlowy będący własnością Dzierżawcy"*, określono inną stawkę czynszu za 1m^2 nieruchomości, tj. w umowie nr RGG.6845.11.2015 z dnia 16 grudnia 2015 r. w wysokości 11,30 zł za miesiąc, natomiast w umowie nr RGG.6845.12.2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w wysokości 22,77 zł za miesiąc.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 4, 5, 69-83)

---

[26] Art. 1 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509) – obowiązuje od 23 sierpnia 2017 r.
[27] Umowa nr 288/2014 z dnia 1 września 2014 r.

Burmistrz wyjaśnił, że pracownicy Referatu Geodezji, dokonywali analizy w zakresie przeznaczenia gruntu oddawanego w dzierżawę dla ww. umów. Przedmiot umowy stanowił w obu przypadkach kontynuację przedmiotu dzierżawy, gdzie stawki indywidualnie zostały ustalone przy zawarciu pierwszej umowy dzierżawy. Różnica w cenie wynika z analizy wysokości czynszu z poprzedniej umowy (pierwszej umowy dzierżawy) oraz przeznaczenia przedmiotu umowy, a szczególnie szczegółów naniesień usytuowanych na przedmiocie dzierżawy. Pomimo, że cel dzierżawy został zapisany identycznie to w przypadku umów dot. „usytuowania pawilonu handlowego będącego własnością Dzierżawcy", każdy z tych obiektów ma inną kubaturę, a w przypadku umów dot. „powiększenia przylegającego do niego ogrodu Dzierżawcy", występowała inna szerokość wjazdu na posesję, która przebiega przez teren wydzierżawiony i stąd różnica w stawce czynszu.

(dowód: akta kontroli, tom III str. 182)

Ustalone nieprawidłowości

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

W 19 na 20 poddanych kontroli spraw, Burmistrz zawarł umowy najmu i dzierżawy bez sporządzenia dla wynajmowanych i wydzierżawianych nieruchomości wykazów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ugn.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że sporządzanie ww. wykazów należało do byłych pracowników Urzędu, którzy powinni wykonywać swoje obowiązki służbowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Po kontroli RIO przeprowadzonej w 2017 r. w UM realizowano obowiązek wynikający z treści art. 35 ust. 1 ugn.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 1-6, 97-104, 145-160, 181)

Uwagi dotyczące badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że w treści tylko jednej umowy dzierżawy, oprócz innych zabezpieczeń należytego jej wykonania[28], wprowadzono obowiązek zapłaty kary umownej w przypadku nieterminowej płatności.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 58-97, 181)

Ocena cząstkowa

W okresie objętym kontrolą Burmistrz w sposób prawidłowy wynajmował, wydzierżawiał i użyczał nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, w sposób właściwy zawierał umowy z kontrahentami i aktualizował opłaty z tytułu najmu i dzierżawy.
NIK negatywnie ocenia fakt, iż w 19 przypadkach, na 20 objętych kontrolą umów najmu i dzierżawy, nie sporządzono dla wynajmowanych i wydzierżawianych nieruchomości wykazów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ugn.

3. Egzekucja należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

Opis stanu faktycznego

W latach 2016 – 2018 zadania związane z egzekucją i windykacją zaległych należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości realizowali pracownicy Referatu Rozliczeń Finansowych Budżetu.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 162, 202, 229, 255, 280)

W Urzędzie nie opracowano procedur dotyczących egzekucji i windykacji zaległych należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.
Ustalono, że w przypadku wystąpienia przedmiotowych zaległości, w UM obowiązywała niepisana zasada, iż na koniec kwartału analizowano sytuację dłużnika i wysyłano wezwanie do zapłaty obejmujące należność główną wynikającą z faktury oraz kwotę ustawowych odsetek. W UM stosowano praktykę wysyłania trzech wezwań do zapłaty, a następnie, w przypadku braku skuteczności tego działania, sprawa była przekazywana do kancelarii prawnej, w celu skierowania jej na drogę sądową.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 162, 288, 297-301)

[28] Takich jak np. możliwości ich natychmiastowego rozwiązania w przypadku wykorzystania nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem lub w sytuacji przeniesienia praw i obowiązków wynikających z ich treści na rzecz osób trzecich bez zgody Gminy.

W okresie objętym kontrolą zaległości z tytułu umów najmu i dzierżawy wyniosły: 6,5 tys. zł na koniec 2016 r., 8,2 tys. zł na koniec 2017 r. oraz 11,9 tys. zł na dzień 31 marca 2018 r., co stanowiło, odpowiednio: 0,08%, 0,1% oraz 0,1% zaległości Gminy ogółem.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 221-224)

Szczegółowym badaniem objęto działania UM w stosunku do zaległości z tytułu czterech umów dzierżawy na łączną kwotę 11,3 tys. zł[29]. Stwierdzono, że każdy dłużnik posiadał swoje konto, na którym były ewidencjonowane kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek ustawowych.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 236, tom II str. 286-295)

W przypadku dwóch umów dzierżawy (nr RGG.6845.5.2016 z dnia 5 kwietnia 2016 r. oraz nr 1/2018 z dnia 5 stycznia 2018 r.) zaległości w łącznej kwocie 5,5 tys. zł zostały uregulowane bez wezwania UM, odpowiednio w terminie 65 oraz 20 dni od terminu ich powstania.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 287-288)

W przypadku umowy nr RGG.6845.12.2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. zaległości powstały z dniem 16 grudnia 2017 r. (1 680,41 zł) oraz 16 marca 2018 r. (1 714,02 zł). UM pierwsze wezwanie do zapłaty wystawił z dniem 25 kwietnia 2018 r., tj. odpowiednio 131 oraz 41 dni od terminu ich powstania. Z dniem 7 maja 2018 r. została uregulowana należność w kwocie 1 714,02 zł. W stosunku do zaległości powstałej w dniu 16 grudnia 2017 r. UM wystawił kolejne wezwanie do zapłaty w dniu 22 maja 2018 r. (28 dni od wystawienia pierwszego wezwania).

(dowód: akta kontroli, tom II str. 286)

Skarbnik Gminy odnosząc się do wezwania wystawionego 131 dni od daty powstania zaległości wyjaśniła, że pracownik odpowiedzialny za windykacje telefonicznie informował dzierżawcę o zaległości i dopiero w związku z brakiem jego reakcji, po zakończeniu I kw. i przeanalizowaniu sald, zostało wystawione wezwanie do zapłaty.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 304-305)

Zaległość łączna wynikająca z umowy nr RGG.6845.8.2015 z dnia 5 września 2016 r. w kwocie 2,3 tys. zł, która powstała w dniach 16 października 2017 r. oraz 16 lutego i 16 marca 2018 r. została uregulowana w dniach 14 i 16 maja 2018 r. w związku z pierwszymi wezwaniami do zapłaty wystawionymi w dniach 20 grudnia 2017 r. oraz 25 kwietnia 2018 r., tj. w okresie od 41 do 66 dni od terminu ich powstania.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 287)

Ustalono, że latach 2016 - 2018 nie wystąpiły przypadki przedawnienia należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 162, 288)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

4. Nadzór nad wykorzystaniem nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z obowiązującymi w badanym okresie regulaminami organizacyjnymi Urzędu[30] prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, w tym m.in. podejmowanie wszelkich czynności w sprawach wydzierżawiania i użyczania gruntów stanowiących własność Gminy Łomianki, należało do Referatu Geodezji, który stanowił jedną z jednostek organizacyjnych wchodzących w skład Wydziału Inwestycji Urzędu.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 195-199, 222-226, 248-252, 274-278)

[29] Z tytułu umów najmu nie wystąpiły zaległości na koniec I kwartału 2018 r.

[30] Regulaminy zostały przyjęte: zarządzeniami Burmistrza: nr RKA.0050.131.2015 z dnia 26 sierpnia 2015 r.; nr RKA.0050.110.2016 z dnia 10 sierpnia 2016 r.; nr RKA.0050.202.2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. oraz RKA.0050.172.2017 z dnia 20 września 2017 r.

W okresie przeprowadzania czynności kontrolnych w Referacie Geodezji pracowały trzy osoby, wszystkie zatrudnione w 2018 r., w tym Kierownik Referatu od dnia 9 maja 2018 r. Poprzedni Kierownik Referatu zatrudniony był do dnia 4 listopada 2016 r.
Kierownik Referatu Kadr i Administracji wyjaśniła m.in., że po rozwiązaniu umowy o pracę z ówczesnym Kierownikiem Referatu Geodezji ogłoszono konkurs na stanowisko Głównego specjalisty ds. geodezji, który miał koordynować działania ww. referatu. W związku z dużą fluktuacją kadr oraz wskazaniami audytora wewnętrznego, w grudniu 2017 r. ogłoszono konkurs na stanowisko Kierownika Referatu Geodezji.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 306-308)

W 2018 r. odbyły się cztery procedury naboru na stanowisko podinspektora/inspektora ds. geodezji, które zakończyły się bez rozstrzygnięcia z uwagi na brak ofert lub niespełnienie przez kandydata wymagań na ww. stanowisko. Kolejna próba naboru na niniejsze stanowisko została podjęta w trakcie czynności kontrolnych NIK.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 309-314)

W zakresie mechanizmów monitorowania realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami, w regulaminach organizacyjnych UM zawarto postanowienie, iż do zadań Referatu Geodezji należy dokonywanie okresowych kontroli wydzierżawionych nieruchomości. Niniejsze zadanie należało do obowiązków m.in. byłego kierownika Referatu Geodezji. W okresie przeprowadzania czynności kontrolnych ww. zadanie należały do obowiązków kierownika oraz dwojga pozostałych pracowników Referatu Geodezji.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 199, 226, 252, 278, 315-330)

Naczelnik Wydziału Inwestycji wyjaśniła m.in., że podczas wykonywania terenowych obowiązków służbowych pracownicy dokonywali wizji i kontroli nieruchomości oddanych w dzierżawę. *W przypadku braku uwag co do przedmiotu umowy nie przyjmowano formy papierowej kontroli. (...). Kontrole były prowadzone przy okazji innych czynności, więc odbywały się nieregularnie, jednak przynajmniej raz do roku dokonywano wizji lokalnej w terenie.*

(dowód: akta kontroli, tom II str. 335)

Burmistrz wyjaśnił m.in., że przyjęto procedurę [nie sformalizowaną] monitorowania terminów obowiązywania zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia, w celu uniknięcia bezumownego korzystania z działek należących do zasobu gminnego. Stosowano ustne powiadomienia o kończącym się terminie umowy i zapytania o ewentualną chęć przyszłego wykorzystania nieruchomości w dalszym przedmiocie umów. Ponadto Burmistrz podał, że ww. umowy zawierane były jedynie w odpowiedzi na inicjatywę zainteresowanych stron, i nie wszystkie wnioski w przedmiotowym zakresie były rozpatrywane pozytywnie, gdyż przedmiot najmu, dzierżawy czy użyczenia stanowiły jedynie działki nie planowane w dłuższej perspektywie do realizacji zadań inwestycyjnych.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 337)

Procedury związane z kontrolą wewnętrzną w Urzędzie, w tym kontrolą zarządczą, której celem jest m.in. zapewnienie zgodności z przepisami prawa oraz skuteczność i efektywność działania, zostały zawarte w §13-§16 regulaminów organizacyjnych UM. Zgodnie z obowiązującą procedurą naczelnicy wydziałów byli zobowiązani do okresowej kontroli wewnętrznej podległych kierowników, a w przypadku ich braku pracowników podległych komórek organizacyjnych, w zakresie prawidłowości i terminowości wykonania zadań (wyniki przeprowadzonej kontroli powinny być przedstawiane w formie protokołu kontroli).

(dowód: akta kontroli, tom II str. 187-189, 214-216, 240-242, 266-268)

Do obowiązków Naczelnik Wydziału Inwestycji należał m.in. nadzór nad zadaniami z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym w szczególności nad prowadzeniem spraw związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości oraz wykonywanie kontroli wewnętrznej zgodnie ze swoimi uprawnieniami[31].

(dowód: akta kontroli, tom II str. 340-341)

Ustalono, że w badanym okresie Naczelnik Wydziału Inwestycji UM nie przeprowadzała kontroli w Referacie Geodezji.

---

[31] Zgodnie z dokumentem pn. „Opis stanowiska" z dnia 2 listopada 2016 r.

Naczelnik Wydziału Inwestycji UM wyjaśniła m.in., że w badanym okresie, dokonywała jedynie bieżącej kontroli działań podległych pracowników Referatu Geodezji w zakresie terminowości prowadzonych spraw. Dodatkowo sprawdzała skuteczność i efektywność realizacji celów i zadań oraz w toku dokonywania oceny pracowniczej, która odbywa się co 6 miesięcy. Ze względu na dużą fluktuację oraz brak pełnego zatrudnienia w referacie całą uwagę skupiono na bieżących zadaniach, aby nie dopuścić do skarg wnioskodawców na przewlekłe prowadzenie spraw administracyjnych oraz na prowadzonych zadaniach inwestycjach. Naczelnik podała, iż do *„działań kontrolnych wynikających z § 14 ust. 4 przygotowywałam się od III kwartale 2017r. Niestety brak ciągłości zatrudnienia pracowników oraz zbyt duża liczba prowadzonych w tym czasie spraw spowodował odroczenie w czasie przeprowadzenie kontroli".*

(dowód: akta kontroli, tom II str. 344-345)

Ustalono, że w Urzędzie przystąpiono do realizacji zaleceń wynikających z audytu i kontroli RIO, co zostało przedstawione, odpowiednio w obszarze 1 i 2 niniejszego wystąpienia.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 50-54, tom II str. 97-104, 145-160)

W zakresie podejmowania działań w celu uzyskania informacji dotyczących wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia Burmistrz wyjaśnił, że nie zlecano podmiotom zewnętrznym przeprowadzenia analiz efektywności zarządzania gminnym zasobem nieruchomości, sprawozdań z wykonania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, informacji o stanie mienia komunalnego w zakresie wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 337)

W badanym okresie do Urzędu nie wpływały skargi dotyczące dzierżawy, najmu i użyczenia nieruchomości gminnych.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 346-351)

W zakresie identyfikacji ryzyk w kontrolowanym temacie Burmistrz wyjaśnił m.in., że w Urzędzie nie zlecano podmiotom zewnętrznym przeprowadzenia analizy dotyczącej identyfikacji, określenia oraz analizy ryzyk związanych z realizacją zadań w zakresie wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Ryzyka określane są na bieżąco przy analizie wniosku o dzierżawę, najem czy użyczenie. Jednak w ocenie Burmistrza ryzyka dotyczące najmu i dzierżawienia kilkunastu nieruchomości gminnych nie są wysokie.

(dowód: akta kontroli, tom II str. 338)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli[32], wnosi o:

1. Uporządkowanie i ujednolicenie danych ujętych w ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji księgowej Gminy (ewidencja środków trwałych).
2. Ujmowanie w wykazie mienia gminnego danych zgodnych z ewidencją nieruchomości gminnych.
3. Zabezpieczanie, we wszystkich zawieranych umowach, należytego wykonania umów przez najemców i dzierżawców.

[32] Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 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 Warszawie.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i 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.

Warszawa, dnia 9 lipca 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontroler
Paweł Piotrowski
Główny specjalista kontroli państwowej

Piotrowski

Podpis

Dyrektor

DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie
Andrzej Parasiuk

Podpis