



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.007.06.2020

URZĄD GMINY SZCZECINEK
WPLYNEŁO
14-08-2020
Nr z rej. 9484 Kzba zak.
skasowano 4 N podpis (KM)

Ryszard Jasionas
Wójt Gminy Szczecinek
Urząd Gminy Szczecinek
ul. Piłska 3
78-400 Szczecinek

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

W okresie objętym kontrolą w Gminie nie przyjęto planu wykorzystania GZN, do opracowania którego, zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁰ zobowiązany był Wójt Gminy.

Ulgi w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego lub najmu pomieszczeń na cele gospodarcze, tj. umorzenia należności, odroczenie terminu spłaty należności oraz rozłożenie spłaty należności na raty, udzielone zostały według zasad określonych przez Radę Gminy Szczecinek¹¹.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w dzierżawę oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Ceny wywoławcze przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie były niższe od wartości ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Stawki czynszu dzierżawnego, przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi.

Postępowania poprzedzające zawarcie umów sprzedaży¹², umów oddania nieruchomości w dzierżawę¹³ lub najem¹⁴ oraz umów użyczenia nieruchomości¹⁵, w tym w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Umowy na dzierżawę i najem nieruchomości zawierały zapisy określające konsekwencje prawne lub ekonomiczne nieuiszczenia czynszu.

NIK negatywnie ocenia zawarcie jednej z umów najmu lokalu użytkowego, pomimo nieuregulowania przez najemcę należności powstałych w okresie obowiązywania wcześniejszej umowy najmu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹⁶ kontrolowanej działalności

Opis stanu faktycznego

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

1.1. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie prowadzono ewidencję GZN w formie elektronicznej w pliku Microsoft Excel. Na dzień 20.05.2020 r. plik ten obejmował 53 arkusze, w których, w zestawieniach tabelarycznych ewidencjonowane były działki dla 27 obrębów geodezyjnych: Brzeźno, Dałęcinko, Dałęcino, Drawień, Drężno, Dziki, Gałowo, Grąbczyn, Gwda Mała, Jelenino, Kragłe, Kusewo, Kwakowo, Marcelin, Mosina, Nowe Gonno, Parsęcko, Sitno, Spore, Stare Wierzchowo, Trzebiechowo, Turowo, Wierzchowo, Wilcze Laski, Wojnowo, Żółtnica (po dwa arkusze dla ww. obrębów) oraz Gwda Wielka (w jednym arkuszu). Miejscowościami o charakterze turystycznym wg zapisów Studium¹⁷ były Gwda Wielka, Spore, Malechowo (obręb Nowe Gonno), Dziki, Stare Wierzchowo, Grąbczyn, Trzebiechowo, Wierzchowo, Drężno.

(akta kontroli str. 17-91)

¹⁰ Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

¹¹ Dalej: Rada Gminy.

¹² Badaniem kontrolnym objęto sześć postępowań.

¹³ Badaniem kontrolnym objęto sześć postępowań.

¹⁴ Badaniem kontrolnym objęto sześć postępowań.

¹⁵ Badaniem kontrolnym objęto dwa postępowania.

¹⁶ 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.

¹⁷ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek – dokument stanowiący załącznik do uchwały nr XVII/263/2020 Rady Gminy z dnia 6 lutego 2020 r.; dalej: Studium.

- dla 40 działek w obrębie Drężno, dodatkowo dla działek nr 239/3, 240/4 i 256/2 wskazano tylko powierzchnię ewidencyjną bez wskazania innych danych wymaganych art. 23 ust. 1c ogn;
 - dla trzech działek w obrębie Grąbczyn (nr 2/22,85/2 i 120/4), dodatkowo nie wskazano zapisów dotyczących przeznaczenia tych nieruchomości w mpzp;
 - dla ośmiu działek w obrębie Parsęcko (nr 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7 i 725);
 - dla 12 działek w obrębie Spore (nr 480/2, i od 480/6 do 480/16) wskazano tylko powierzchnie ewidencyjną bez wskazania innych danych wymaganych art. 23 ust. 1c ogn;
 - dla dwóch działek w obrębie Stare Wierzchowo (nr 58/54 i 58/55);
 - dla jednej działki w obrębie Trzebiechowo;
 - dla dwóch działek w obrębie Turowo (nr 63/4 i 8/64), dodatkowo nie wskazano zapisów dotyczących przeznaczenia tych nieruchomości w mpzp;
 - jednej działki w obrębie Żółtnica;
- b) w odniesieniu do dwóch działek w obrębie Nowe Gonne (nr 46/18 i 47/8) oraz jednej działki w obrębie Turowo (nr 15/49) brak było zapisów dotyczących przeznaczenia ich w mpzp.

(akta kontroli str. 17-91)

Analiza danych zawartych w ewidencji GZN dla 50 wybranych działek wykazała, że:

- a) dla każdej z 50 działek zawarto zapisy określające identyfikator działki, nr działki, obręb geodezyjny, powierzchnię działki, nr księgi wieczystej, charakter użytku, przeznaczenie w mpzp lub w Studium;
- b) w żadnym przypadku nie było adnotacji o roszczeniach zgłoszonych do nieruchomości lub o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych – na podstawie dostępnej dokumentacji nie ustalono, aby wobec tych nieruchomości były zgłoszone jakiegokolwiek roszczenia lub toczyły się jakiegokolwiek postępowania administracyjne bądź sądowe.

(akta kontroli str. 98-151)

Porównanie danych zawartych w ewidencji GZN dla 50 powyższych działek, z danymi zawartymi w ewidencji prowadzonej przez Starostwo, nie wykazało rozbieżności.

(akta kontroli str. 17-91, 97-152)

1.3. Analiza zapisów dotyczących 10 działek²¹ ujętych w ewidencji GZN²² pod względem ich zgodności z dokumentacją źródłową tj. zawartymi umowami, informacjami z rejestru gruntów, wypisami i wrysami z mpzp, danymi zawartymi w księgach wieczystych, wykazała, że dane zawarte w ewidencji GZN były zgodne z danymi wynikającymi z dokumentacji źródłowej.

(akta kontroli str. 153-155)

Analiza aktualności ewidencji GZN, na przykładzie 66 działek ujętych w 20 wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia²³ oraz działek objętych 20 postępowaniami zbycia lub udostępnienia²⁴, wykazała, że:

- a) działki, które zostały sprzedane w latach 2017-2020 nie figurują w ewidencji GZN,

²¹ Wybranych spośród 50 działek objętych badaniem, o którym mowa w pkt 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²² Badanie dotyczyło działek: 41/2 obręb Brzeźno, 163 obręb Dałęcino, 153/5 obręb Gałowo, 244/7 obręb Gwda Mała, 75/3 obręb Kragle, 86/2 obręb Kwakowo, 459/24 obręb Parsęcko, 239/7 obręb Spore, 10/2 obręb Turowo, 269/2 obręb Wierzchowo.

²³ Wykazy objęte badaniem w pkt 2.7. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²⁴ Postępowania objęte badaniem w pkt 2.13. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Niepodanie na stronach internetowych BIP Urzędu informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN oraz zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 94)

Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f) ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej²⁸ 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 udostępniania danych w nich zawartych.

Kierownik Referatu GN wyjaśnił, że: *na stronie BIP Urzędu nie było zamieszczonej informacji o prowadzeniu ewidencji GZN oraz o sposobach jej udostępniania poprzez niedopatrzenie.*

(akta kontroli str. 96)

2. Nieujęcie w ewidencji GZN wszystkich wymaganych danych:

a) dla 69 działek nie wskazano numeru księgi wieczystej, w tym:

- dla 40 działek w obrębie Drężno, dodatkowo dla działek nr 239/3, 240/4 i 256/2 wskazano tylko powierzchnię ewidencyjną bez wskazania innych danych wymaganych art. 23 ust. 1c ogn;
- dla trzech działek w obrębie Grąbczyn (nr 2/22,85/2 i 120/4), dodatkowo nie wskazano zapisów dotyczących przeznaczenia tych nieruchomości w mpzp;
- dla ośmiu działek w obrębie Parsecko (nr 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7 i 725);
- dla 12 działek w obrębie Spore (nr 480/2, i od 480/6 do 480/16) wskazano tylko powierzchnie ewidencyjną bez wskazania innych danych wymaganych art. 23 ust. 1c ogn;
- dla dwóch działek w obrębie Stare Wierzchowo (nr 58/54 i 58/55);
- dla jednej działki w obrębie Trzebiechowo (nr 22/92);
- dla dwóch działek w obrębie Turowo (nr 63/4 i 8/64), dodatkowo nie wskazano zapisów dotyczących przeznaczenia tych nieruchomości w mpzp;
- jednej działki w obrębie Żółtnica;

b) w odniesieniu do dwóch działek w obrębie Nowe Gonne (nr 46/18 i 47/8) oraz jednej działki w obrębie Turowo (nr 15/49) brak było zapisów dotyczących przeznaczenia ich w mpzp.

(akta kontroli str. 17-91)

Kierownik Referatu GN wyjaśnił, że *w przypadku ww. działek w ewidencji GZN przez przeoczenie nie uzupełniono danych w powyższym zakresie; dane te niezwłocznie zostaną wprowadzone.*

(akta kontroli str. 95-96)

3. Nierzetelne dokumentowanie przeprowadzonych inwentaryzacji gruntów za lata 2018 i 2019. W przedstawionych dokumentach z inwentaryzacji gruntów wg stanu na dzień 31.12.2018 r. i 31.12.2019 r. nie zostały wskazane daty inwentaryzacji przeprowadzonych drogą weryfikacji zapisów ewidencji księgowej z dokumentacją źródłową.

(akta kontroli str. 223-227)

²⁸ Dz. U. z 2019 r. poz. 1429.

- obecnie Gmina skupiła się na zmianach mpzp w kierunku farm fotowoltaicznych (uchwała Nr XIV/219/2019 Rady Gminy z dnia 7 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, dla obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii oraz uchwała Nr XVIII/289/2020 Rady Gminy z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium).

(akta kontroli str. 297)

Wszystkie działki wykazane w ewidencji GZN na dzień 30.04.2020 r. położone były na obszarach objętych mpzp.

(akta kontroli str. 274, 297)

2.3. W kontrolowanym okresie Gmina nie miała ustalonych zasad 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 gminnym³².

(akta kontroli str. 298, 299)

Rada Gminy w badanym okresie podjęła 56 uchwał:

a) w 2017 r. 13 uchwał o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres 5 lub 10 lat, w tym 11 z przeznaczeniem na cele rolne, jedną w celu umieszczenia urządzenia pomiarowego dla Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jedną z przeznaczeniem na instalację radiotelekomunikacyjną;

(akta kontroli str. 301-327)

b) w 2018 r. 12 uchwał o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres 5, 6, 10 lat lub na czas nieoznaczony, w tym 10 z przeznaczeniem na cele rolne i dwie na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, ogródki warzywne i miejsca garażowe; a także jedną na oddanie w najem na okres 5 lat pomieszczenia gospodarczego;

(akta kontroli str. 328-354)

c) w 2019 r. 19 uchwał o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres 5 lub 10 lat, w tym 16 z przeznaczeniem na cele rolne i trzy z przeznaczeniem na wykaszanie i zbiór traw; a także jedną na oddanie w najem na okres 5 lat pomieszczenia gospodarczego;

(akta kontroli str. 355-395)

d) w 2020 r. (30.04) 9 uchwał o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres 5 lub 10 lat, tym siedem z przeznaczeniem na cele rolne, jedną na wykaszanie i zbiór traw, jedną na cele lotniskowe; a także jedną na oddanie w najem lokalu użytkowego na prowadzenie przychodni lekarskiej.

(akta kontroli str. 396-416)

2.4. W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą Gmina uzyskała następujące dochody z gospodarki gruntami i pozostałymi nieruchomościami³³:

a) w 2017 r. w łącznej kwocie 491 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 268 tys. zł (99,3% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 42 tys. zł (100% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 173 tys. zł (106,1% planu, w tym 60 tys. zł z tytułu dzierżawy, 49 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych i 64 tys. zł z najmu lokali użytkowych), pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 8 tys. zł (100% planu);

³² Dz. U. z 2020 r. poz. 713; dalej: ustawa osg.

³³ Księgowane w dziale 700-gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005-gospodarka gruntami i nieruchomościami.

- w kwocie 945,84 zł umorzono – do dnia zakończenia czynności kontrolnych kwoty ustalonych rat były spłacane terminowo;
- b) w 2018 r. spłatę zaległości za dzierżawę gruntów wynoszącej 13 206,03 zł³⁶ rozłożono na dwie roczne raty płatne w listopadzie 2018 r. i marcu 2019 r. – kwoty ustalonych rat zostały spłacone terminowo;
 - c) w 2018 r. termin spłaty zaległości za dzierżawę gruntów wynoszącą 641,53 zł³⁷ odroczone do 28.12.2018 r. - zaległość została spłacona w wyznaczonym terminie;
 - d) w 2019 r. spłatę zaległości za najem pomieszczenia na cele gospodarcze wynoszącej 1 562,75 zł³⁸ rozłożono na cztery miesięczne raty płatne od sierpnia do listopada 2019 r. – kwoty ustalonych rat zostały spłacone terminowo.

W latach 2017 i 2020 (do 30.04.) ulgi w spłacie należności z powyższych tytułów nie były udzielane.

(akta kontroli str. 424-428, 576-708)

Analiza powyższych czterech spraw wykazała, że ulgi w spłacie należności udzielane były według zasad określonych przez Radę Gminy w uchwale z 2010 r.

(akta kontroli str. 423-424)

2.6. Przed sporządzeniem objętych analizą 20 wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia³⁹, ze 183 sporządzonych w okresie objętym kontrolą, w tym 11 do oddania nieruchomości w dzierżawę i dziewięciu dotyczących sprzedaży nieruchomości, nie były sporządzane w formie pisemnej lub elektronicznej dokumenty z przeprowadzonych analiz uzasadniających ich zbycie lub udostępnienie. W dokumentach wewnętrznych, nie określono obowiązku sporządzania udokumentowanych analiz zasadności zbycia lub udostępnienia nieruchomości z gminnego zasobu.

(akta kontroli str. 429)

Kierownik Referatu GN wyjaśnił: *przed zbyciem nieruchomości nie prowadzono analizy zasadności jej zbycia ponieważ działki w większości są przygotowywane do sprzedaży w oparciu o wnioski zgłaszane przez potencjalnych nabywców oraz po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały zawierającej uzasadnienie sprzedaży.*

(akta kontroli str. 416^{III}, 429)

2.7. Urząd w okresie objętym kontrolą sporządził 183 wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie, z tego:

- a) 44 w 2017 r. obejmujące 45 nieruchomości, w tym w tym 36 wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, siedem do oddania w najem i jeden do oddania w użyczenie;
- b) 57 w 2018 r. obejmujących 83 nieruchomości, w tym 14 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, 33 wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, cztery do oddania w najem i sześć do oddania w użyczenie;
- c) 70 w 2019 r. obejmujących 117 nieruchomości, w tym dziewięć wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, 56 oddania w dzierżawę, trzy do oddania w najem i dwa do oddania w użyczenie;
- d) 12 w 2020 r. (do 30.04.) obejmujących 28 nieruchomości, w tym trzy wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, pięć do oddania w dzierżawę, dwa do oddania w najem i dwa do oddania w użyczenie.

(akta kontroli str. 430)

³⁶ W tym 13 200,97 zł należności głównej oraz 5,06 zł odsetek.

³⁷ W tym 639,44 zł należności głównej oraz 2,09 zł odsetek

³⁸ W tym 1 493,85 zł należności głównej oraz 68,90 zł odsetek.

³⁹ O których mowa w pkt 2.7. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 434-450, 457)

2.11. W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. zawarte zostały 332 umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- a) 60 umów sprzedaży nieruchomości⁴⁶, z tego sześć bez przetargu na podstawie art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, 54 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- b) 192 umowy dzierżawy nieruchomości⁴⁷, z tego 189 bez przetargu na podstawie art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, trzy w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- c) 19 umów najmu nieruchomości⁴⁸;
- d) 49 umów użyczenia nieruchomości⁴⁹.

(akta kontroli str. 461-462^{III})

Ceny sprzedaży nieruchomości z GZN zawierały się w przedziale: od 1 tys. zł do 45 tys. zł w 2017 r.; od 4,1 tys. zł do 560,6 tys. zł w 2018 r.; od 2 tys. zł do 77,8 tys. zł w 2019 r.; od 7 tys. zł do 60 tys. zł w 2020 r. (do 30.04.).

(akta kontroli str. 463-473)

2.12. Badanie kontrolne sześciu umów oddania nieruchomości w dzierżawę⁵⁰ (ze 192 umów dzierżawy zawartych w okresie objętych kontrolą) w zakresie umieszczenia tych nieruchomości w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, wykazało, że w wykazach były informacje o nieruchomościach z wszystkich powyższych sześciu umów.

(akta kontroli str. 532-543)

2.13. Badanie kontrolne 20 postępowań, w tym:

- sześciu dotyczących sprzedaży nieruchomości⁵¹, z tego dwóch w miejscowościach o charakterze turystycznym (dwie z m. Spore), cztery z pozostałych miejscowości (Parsecko, Dalecino, Turowo, Marcelin),
 - sześciu dotyczących oddania nieruchomości w dzierżawę⁵², z tego trzech w miejscowościach o charakterze turystycznym (dwie z Gwdy Wielka, jedna z miejscowości Spore), trzy z pozostałych miejscowości (Parsecko, Jelenino, Mosina),
 - sześciu dotyczących oddania nieruchomości w najem⁵³, z tego trzy w miejscowościach o charakterze turystycznym (dwie z Wierzchowa, jedna z m. Dziki),
 - dwóch dotyczących oddania nieruchomości w użyczenie⁵⁴ (z m. Turowo),
- wykazało m.in., że:

- a) były one prowadzone zgodnie z przepisami ustawy ogn, ustawy osg i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁵⁵;

⁴⁶ 17 w 2017 r., 16 w 2018 r., 22 w 2019 r. i pięć w 2020 r.

⁴⁷ 40 w 2017 r., 91 w 2018 r., 56 w 2019 r. i pięć w 2020 r.

⁴⁸ Sześć w 2017 r., sześć w 2018 r., pięć w 2019 r. i dwie w 2020 r.

⁴⁹ 13 w 2017 r., 17 w 2018 r., 14 w 2019 r. i pięć w 2020 r.

⁵⁰ Badanie kontrolne przeprowadzone na podstawie spraw wybranych do badania w pkt 2.13. niniejszego wystąpienia.

⁵¹ Rep. A 5800/2019 (Parsecko dz. nr 436/9), Rep. A 1835/2017 (Marcelin dz. nr 85/4), Rep. A 8600/2018 (Dalecino dz. nr 196/3), Rep. A 4272/2018 (Spore dz. nr 7/2), Rep. A 941/2017 (Turowo dz. nr 30/18), Rep. A 759/2020 (Spore dz. nr 146/2).

⁵² Umowa 13/2019 (Gwda Wielka dz. nr 767), umowa nr 24/2018 (Parsecko dz. nr 745), umowa nr 12/2018 (Gwda Wielka dz. nr 422/12), umowa nr 4/2020 (Spore, dz. nr 161/2), umowa nr 21/2019 (Jelenino dz. nr 220), umowa nr 30/2018 (Mosina dz. nr 97/3)

⁵³ Umowa nr 3/2020 (Wierzchowo, dz. nr 272), umowa nr 7/2019 (Dziki, dz. nr 2/12), umowa nr 8/2019 (Dalecino dz. nr 147/1), umowa nr 7/2018 (Żółtnica dz. nr 695/14), umowa nr 5/2018 (Dalecino, dz. nr 147/1), umowa nr 3/2017 (Wierzchowo, dz. nr 272).

⁵⁴ Umowa nr 3/2019 (Turowo, dz. nr 15/23), umowa nr 17/2018 (Turowo, dz. nr 62).

⁵⁵ Dz. U. z 2014 r. poz. 1490; dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.

- we wszystkich zawarto zapisy dotyczące: zasad i terminów wniesienia opłat i konsekwencji ich nieuiszczenia, prawa wynajmującego do podwyższenia czynszu zgodnie z zarządzeniem wójta w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu najmu. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem oraz w przypadku zwłoki najemcy z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy.

(akta kontroli str. 502-511)

2.16. W latach 2017-2020 (do 30.04) z należności ustalonych w 12 umowach (czynsz płatny jednorazowo lub miesięcznie), w tym: sześciu oddania nieruchomości w dzierżawę i sześciu umowach najmu, nieterminowe płatności lub płatności w kwotach niezgodnych z treścią umów dotyczyły jednej umowy najmu nr 3/2020 z 1.05.2020 r. za lokal użytkowy o pow. 131,3 m² w miejscowości Wierzchowo z przeznaczeniem na prowadzenie gabinetu lekarskiego i świadczenie usług medycznych. Zaległość w zapłacie czynszu z tytułu powyższej umowy na dzień 16.06.2020 r. wynosiła 810,18 zł. Najemca ten nie wywiązywał się również z terminowego regulowania czynszu za najem ww. lokalu na podstawie umowy zawartej z gminą Szczecinek i obowiązującej w latach 2017-2019. Zaległość z tego tytułu wynosiła (wg. stanu na 16.06.2020 r.) 8 183,83 zł⁵⁷.

(akta kontroli str. 485-489)

2.17. W badanym okresie Urząd nie prowadził udokumentowanych kontroli zgodności wykorzystania udostępnionych nieruchomości na cele określone w umowach.

(akta kontroli str. 490)

W badanym okresie nie było skarg na działania Wójta Gminy lub pracowników Urzędu w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości gminnych.

(akta kontroli str. 491-494)

Przeprowadzone w dniu 24.06.2020 r. oględziny⁵⁸ realizacji sześciu umów dzierżawy i sześciu najmu oraz dwóch umów użyczenia, z próby umów objętych badaniami kontrolnymi wg próby określonej w pkt 2.13. wystąpienia, wykazały, że dzierżawcy i najemcy wykorzystywali te nieruchomości do celów określonych w umowach.

(akta kontroli str. 576)

2.18. W Urzędzie w badanym okresie nie były prowadzone kontrole zewnętrzne i audyty wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

(akta kontroli str. 495-501)

2.19. Zadania związane z ewidencją nieruchomości, opracowywaniem planu wykorzystania GZN, organizacją postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości, oddania ich w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie, przygotowaniem do zawarcia umów w tym zakresie, egzekwowaniem należności i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów, kontrolowania sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości przypisano poszczególnym komórkom organizacyjnym w regulaminie organizacyjnym Urzędu⁵⁹ oraz w zakresach obowiązków pięciu pracowników Urzędu.

(akta kontroli str. 575)

⁵⁷ Na kwotę tę składał się zaległy czynsz najmu, z odsetkami, za 2018 r. w kwocie 2 127,58 zł, za 2019 r. w kwocie 4 845 zł i za 2020 r. (do 30.04.) w kwocie 1 211,25 zł.

⁵⁸ Na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

⁵⁹ Ustalony zarządzeniem Wójta nr 25/2016 z 8 lutego 2016 r., ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniami Wójta nr 109/2016 z 5 sierpnia 2016 r, nr 125/2016 z 31 sierpnia 2016 r, nr 144/2016 z 5 października 2016 r, nr 174/2017 r. z 4 grudnia 2017 r, nr 205/2019 z 23 października 2019 r, nr 6/2020 z 9 stycznia 2020 r i nr 41/3030 z 25 lutego 2020 r.

- w grudniu 2019 r. Urząd skierował do najemcy wezwanie do zapłaty na łączną kwotę 2 055 zł (2 018,75 zł należności głównej za okres od sierpnia do grudnia 2019 r., 25,54 zł odsetek, 11,60 zł kosztów upomnienia),
- w kwietniu 2020 r., pomimo nieuregulowania powyższych zaległości, z najemcą zawarto nową umowę najmu przedmiotowego lokalu na okres od maja 2020 r. do kwietnia 2025 r.,
- w czerwcu 2020 r. Urząd skierował do najemcy wezwanie do zapłaty na łączną kwotę 2 061 zł (2 018,75 zł należności głównej za okres od stycznia do marca oraz od maja do czerwca 2020 r., 31,58 zł odsetek, 11,60 zł kosztów upomnienia).

(akta kontroli str. 476-486, 564-568)

Wójt Gminy wyjaśniając powody podpisania nowej umowy najmu lokalu w Wierzchowie, w sytuacji kiedy najemca nie wywiązywał się z obowiązków regularnego i terminowego płacenia czynszu najmu na podstawie umowy obowiązującej w latach 2017-2019 stwierdził: (...) *lokal wynajmowany jest z przeznaczeniem na działalność medyczną, polegającą na świadczeniu podstawowej opieki medycznej dla mieszkańców Wierzchowa i okolic. Najemca, za zgodą Wynajmującego poczynił duże nakłady na remont i adaptację lokalu, celem dostosowania ich do norm niezbędnych do świadczenia usług medycznych. Poniesione nakłady znacznie przekraczają zaległość z tytułu najmu. Najemca niejednokrotnie był wzywany do przedłożenia rozliczenia kosztów poniesionych na remont celem zaliczenia na poczet zaległości. Kwota która podlega rozliczeniu, z informacji uzyskanych od Najemcy i kosztorysu przeprowadzonych prac, przekracza 80.000,00 zł. (...) przy podpisywaniu umowy najmu na kolejny okres, pomimo zaległości, kierowałem się społeczną potrzebą zapewnienia mieszkańcom ciągłości świadczenia podstawowej opieki medycznej w miejscowości Wierzchowo oraz potrzebą rozliczenia poniesionych nakładów przez Najemcę.*

(akta kontroli str. 474-484)

W umowach zarówno z 2017 r. jak i z 2020 r. nie było zapisów o zaliczaniu na poczet czynszu nakładów poniesionych przez najemcę. Przyjęte zapisy dotyczyły m.in.:

- zobowiązania się najemcy do przeprowadzania w przedmiocie najmu na własny koszt drobnych napraw niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, obejmujących w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody;
- zabezpieczenia wynajmującemu prawa wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku m.in. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności uprzedzając najemcę na piśmie i udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

(akta kontroli str. 565-567, 710-713)

OCENA CZĄSTKOWA

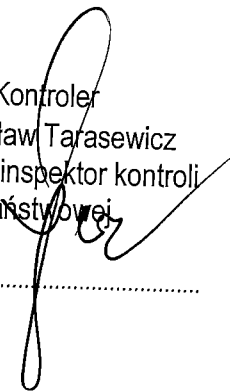
W okresie objętym kontrolą w Gminie nie przyjęto planu wykorzystania GZN, do opracowania którego zobowiązany był Wójt Gminy.

Ułgi w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego lub najmu pomieszczeń na cele gospodarcze, tj. umorzenia należności, odroczenie terminu spłaty należności oraz rozłożenie spłaty należności na raty, udzielone zostały według zasad określonych przez Radę Gminy.

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, 12 sierpnia 2020 r.

Kontroler
Jarosław Tarasewicz
starszy inspektor kontroli
państwowej



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Szczecinie
z up.
Ryszard Pelczar
p.o. wicedyrektora

